

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Embracon Consórcios		
Grupo/Cota:	742/177		
Proponente:	Donizete Coelho de Souza		
Proprietário/Vendedor:	-		
Logradouro:	Rua Antônio Carlos Rodolpho	Nº 1-127	
Complemento:	Lote 04 Quadra Q	Empreendimento: -	
CEP:	17055-830	Bairro: Quinta Ranieri	
Cidade:	Bauru	UF: SP	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 546.000,00	R\$ 436.800,00
(Quinhentos e quarenta e seis mil reais)	(Quatrocentos e trinta e seis mil e oitocentos reais)

Prazo de venda:
30 Meses

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	182,12m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	182,12m²
Terreno	360,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

(São Paulo/SP, 28 de dezembro de 2023)

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Fossa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input type="checkbox"/> Centro comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Parque | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO**IMPLANTAÇÃO**

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 360,00m²

Testada: 12,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 12 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Máx.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Espaço gourmet | <input type="checkbox"/> Lavanderia | <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input type="checkbox"/> Brinquedoteca | <input type="checkbox"/> Interfone | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | <input type="checkbox"/> Sauna |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Pista de cooper | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.**

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 97.119 - 1º Ofício do Registro de Imóveis de Bauru - SP
Inscrição imobiliária	-
Outros	Planra de quadra lote.

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Antônio Carlos Rodolpho, nº 1-127, Bairro Quinta Ranieri, Município de Bauru - SP.

Não foi possível verificar se as metragens que constam nos documentos estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa. Para efeito de cálculo, foi considerado o que consta na matrícula e foi feita estimativa da área edificada através de imagem aérea disponível no Google Earth.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não, foi realizada vistoria externa.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Sim

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
-	-	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

22°20'51.2"S 49°06'23.4"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAÇÃO DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-SP(R8-N) | NOV/2023 R\$ 1.957,93

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Wilson Pedro Speridião		Nº: -	Bairro:	Quinta Ranieri	28/12/2023	
Cidade:	Bauru		UF: SP	Fonte:	Grizoni Imobiliários	(14) 99792-7000	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
396,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 175.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 175.000,00	R\$ 441,92	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Quinta Ranieri		Nº: -	Bairro:	Quinta Ranieri	28/12/2023	
Cidade:	Bauru		UF: SP	Fonte:	Moraes Imobiliarias	(14) 99105-6611	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
396,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 170.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 170.000,00	R\$ 429,29	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Quinta Ranieri		Nº: -	Bairro:	Quinta Ranieri	28/12/2023	
Cidade:	Bauru		UF: SP	Fonte:	Moraes Imobiliarias	(14) 99105-6611	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 180.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Quinta Ranieri		Nº: -	Bairro:	Quinta Ranieri	28/12/2023	
Cidade:	Bauru		UF: SP	Fonte:	AX Imobiliária	(14) 99144-6909	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 200.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Quinta Ranieri		Nº: -	Bairro:	Quinta Ranieri	28/12/2023	
Cidade:	Bauru		UF: SP	Fonte:	Concreto Imóveis	14 3042-9688	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	Novo		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
334,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 175.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 175.000,00	R\$ 523,95	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 441,92	0,9000	1,0000	1,0241	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 407,32
2	R\$ 429,29	0,9000	1,0000	1,0241	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 395,68
3	R\$ 500,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 450,00
4	R\$ 555,56	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 500,00
5	R\$ 523,95	0,9000	1,0000	0,9814	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 462,80

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 2.215,80

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 443,16

Limite Inferior (-30%) = R\$ 310,21

Limite Superior (+30%) = R\$ 576,11

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
360,00m ²	R\$ 443,16	R\$ 160.000,00

CUB-SP(R8-N) NOV/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Simplex - Máx.	12 Anos Regular	
R\$ 1.957,93	1,200		0,9024	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
182,12m ²	1,00	182,12m ²	R\$ 2.120,20	R\$ 386.000,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (área averbada) ²
1,00	R\$ 546.000,00 (Quinhentos e quarenta e seis mil reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	13,13%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO III			
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 443,16
Limite superior	R\$ 576,11
Limite inferior	R\$ 310,21
Desvio Padrão	42,43
Coeficiente de Variação	9,58%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	6,56% R\$ 472,25
Limite Inferior	-6,56% R\$ 414,07

(São Paulo/SP, 28 de dezembro de 2023)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
	Graus	III	II	I
	Pontos Mínimos	10	6	4
	Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o Imóvel residencial situado à Rua Antônio Carlos Rodolpho, nº 1-127, Bairro Quinta Ranieri, Município de Bauru - SP.

Dados extraídos da nº 97.119 - 1º Ofício do Registro de Imóveis de Bauru - SP e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 360,00m² e área total construída de 182,12m². Não foi possível verificar se as metragens que constam nos documentos estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa. Para efeito de cálculo, foi considerado o que consta na matrícula e foi feita estimativa da área edificada através de imagem aérea disponível no Google Earth.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 28 de dezembro de 2023)

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	2	2
B) Comércio e Serviços Gerais	2	
C) Segurança / Área de Risco	1	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	2	
E) Aparência externa / interna	1	
F) Ocupado	5	
Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo		

FATORES ANALISADOS PARA CLASSIFICAÇÃO DO AVALIANDO

A - Fatores analisados na características do local:

- a) Uma maior dificuldade na venda é atribuída a imóveis em ruas de terra, com infraestrutura precária, que possuam áreas "non aedificandi" (margens de rios/lagos, faixas de domínio público como rodovias, ferrovias, etc., quando é necessário determinar a proporção da área realmente útil), terrenos encravados, próximos a lixões, com declive acentuado, dentre outros;
- b) Possuem maior valorização locais com infraestrutura completa, próximos de avenidas, principalmente as de uso comercial. No caso de áreas rurais, os próximos a estradas asfaltadas, que possuam água encanada ou poço artesiano, rios, açudes, lagos, e aproveitamento de área de, no mínimo, 70%;
- c) Não aceitar imóveis com contaminação do solo confirmada ou com indícios, sem infraestrutura básica (podendo abrir exceção para imóveis rurais), áreas de preservação ou com passivo ambiental (imóvel com indícios de desmatamento ou corte ilegal, loteamentos ou terrenos cobertos com vegetação densa, imóvel situado em terras indígenas ou áreas de potencial paleontológico), podendo liberar aceite quando a usabilidade da garantia estiver regularizada e documentada de acordo com as normativas dos órgãos competentes, porém, ainda assim este imóvel deve ser considerado com menor índice de liquidez.

B - Fatores analisados no quesito Comércio e Serviços Gerais:

- a) Imóveis de uso comercial ou residencial podem ser classificados como "Bom" quando situados próximos a comércios variados como farmácias, mercados, padarias, açougues, e serviços básicos como escolas, bancos e hospitais;
- b) Possuem maior valor, ou seja, são classificados como "Excelente" os imóveis perto de shoppings, universidades, metrô, parques, praias populares e regiões turísticas movimentadas;
- c) Imóveis industriais possuem maior valor quando próximos de rodovias e regiões com grande oferta de transporte público, principalmente ferroviário e metroviário;
- d) Rural neste quesito o principal serviço público é a água encanada.

C - Fatores analisados no quesito Segurança / Área de risco:

- a) Imóveis em bairros com altos índices de criminalidade e roubos;
- b) Imóveis próximos de áreas de invasão e comunidades;
- c) Imóveis localizados em áreas de risco onde não é recomendada a construção de casas ou instalações, por serem expostas a desastres naturais como desabamentos, inundações ou fortes ventos;
- d) No caso de condomínios residenciais, verticais ou horizontais, os que possuem portaria são mais valorizados.

D - Fatores analisados no quesito Urbano / Rural / Interior / Nicho:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis urbanos, pois são mais vendáveis em relação aos rurais;
- b) Aos rurais, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Notas intermediárias poderão ser atribuídas a cidades de interior, muito pequenas e afastadas, periféricas ou regiões de nicho especificamente industrial.

E - Fatores analisados no quesito Aparência externa / interna:

Neste caso é dada a nota para o estado físico do imóvel, considerando a aparência da fachada, problemas construtivos aparentes de forma geral, grandes áreas em madeira, questões de segurança para ocupação, volume de manutenções necessárias e se o acabamento possui padrão condizente ao bairro. Baixo padrão construtivo também deve ser pontuado.

F - Fatores analisados na ocupação:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis desocupados, pois são mais vendáveis em relação aos ocupados;
- b) Aos ocupados, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Pode ser atribuída a Nota 3 dependendo do tipo de ocupação (invasão, próprio devedor e etc.)
- d) Notas intermediárias poderão ser atribuídas se identificado se o imóvel sofre alto risco de invasão.

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação da via



Rua Antonio Carlos Rodolpho, vista 01



Rua Antonio Carlos Rodolpho, vista 02



Vizinho à esquerda - Fachada



Vizinho à esquerda - Identificação



Vizinho à direita - Fachada

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho á direita - Identificação



Vizinho á frente - Fachada



Avaliando - Fachada



Avaliando - Identificação



Avaliando, vista 01



Avaliando, vista 02

ANEXO D | PLANTA DE QUADRA

