

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Embracon Consórcios		
Grupo/Cota:	331/658		
Proponente:	R3 Empreendimentos Serviços e Reparos de Manutenção de Aparelhos Eletônicos LTDA		
Proprietário/Venddor:	-		
Logradouro:	Rua Diva Campos Lira	Nº	140
Complemento:	Lote 2-A	Empreendimento:	-
CEP:	58360-000	Bairro:	Vista Alegre
Cidade:	Itabaiana	UF:	PB



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 140.100,00	R\$ 112.100,00
(Cento e quarenta mil e cem reais)	(Cento e doze mil e cem reais)

Prazo de venda:
24 Meses.

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	67,60m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	67,60m ²
Terreno	125,00m 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, 01 de novembro de 2022.

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 (seis) meses.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|---|--|--|--|
| ☒ Água | ☐ Esgoto sanitário | ☒ Energia elétrica | ☒ Iluminação Pública | ☐ Fossa |
| ☐ Pavimentação | ☐ Esgoto pluvial | ☒ Telefone | ☐ Gás canalizado | ☐ Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|---|---------------------------------|---|---|
| ☐ Metrô | ☐ Rede bancária | ☐ Lazer | ☐ Aeroporto | ☐ Clínicas/Hospitais |
| ☐ Escola | ☐ Centro comercial | ☐ Parque | ☒ Segurança | ☐ Coleta de lixo |
| ☒ Ônibus | ☐ Shopping | | | |

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

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 125,00m²

Testada: 5,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 5 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Residencial

Ocupação: -

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Máx.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo. Foi realizada vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| ☐ Academia | ☐ Espaço gourmet | ☐ Lavanderia | ☐ Playground | ☐ Salão de festas |
| ☐ Brinquedoteca | ☐ Interfone | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Sauna |
| ☐ Churrasqueira | ☐ Jardins | ☐ Pista de cooper | ☐ Salão de jogos | ☐ Vig. Eletrônica |

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

Inconclusivo. Foi realizada vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 13.154 do Oficial de Registro de Imóveis de Itabaiana - PB
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Diva Campos Lira, nº 140, Vista Alegre, Município de Itabaiana - PB.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

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?

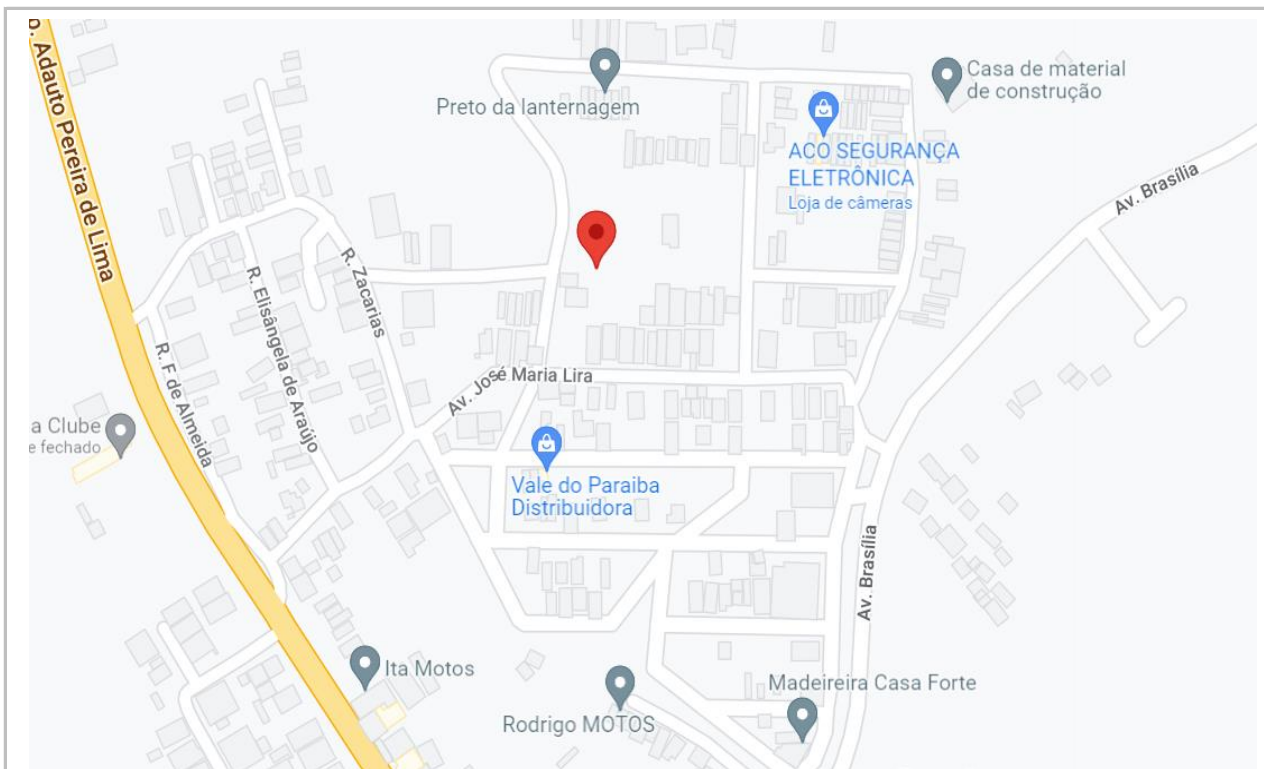
Inconclusivo. Foi realizada vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa					

12 - LOCALIZAÇÃO

7°19'16.0"S 35°20'15.0"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-PB (R8-N) | Set. /2022 R\$ 1.562,76

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Vista Alegre	Nº:	-	Bairro: Vista Alegre	01/11/2022
Cidade:	Itabaiana	UF:	PB	Fonte: Alessandra	(83) 98154 3670
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 30.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 30.000,00	R\$ 150,00
Observações:	Lote sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Novo Horizonte	Nº:	-	Bairro: Novo Horizonte	01/11/2022
Cidade:	Itabaiana	UF:	PB	Fonte: Sofertas imóveis	(83)98884-4339
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
169,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 26.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 26.000,00	R\$ 153,85
Observações:	Lote sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Novo Horizonte	Nº:	-	Bairro: Novo Horizonte	01/11/2022
Cidade:	Itabaiana	UF:	PB	Fonte: Sofertas imóveis	(83)98884-4339
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
169,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 26.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 26.000,00	R\$ 153,85
Observações:	Lote sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Novo Horizonte	Nº:	-	Bairro: Novo Horizonte	01/11/2022
Cidade:	Itabaiana	UF:	PB	Fonte: Sofertas imóveis	(83)98884-4339
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
169,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 26.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 26.000,00	R\$ 153,85
Observações:	Lote sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Alta Vista	Nº:	-	Bairro: Alta Vista	01/11/2022
Cidade:	Itabaiana	UF:	PB	Fonte: Rodrigo	Chat
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
242,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 30.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 30.000,00	R\$ 123,97
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/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 150,00	0,9000	1,0000	1,0605	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 143,17
2	R\$ 153,85	0,9000	1,0000	1,0384	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 143,78
3	R\$ 153,85	0,9000	1,0000	1,0384	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 143,78
4	R\$ 153,85	0,9000	1,0000	1,0384	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 143,78
5	R\$ 123,97	0,9000	1,0000	1,0861	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 121,17

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\$ 695,68

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 139,14

Limite Inferior (-30%) = R\$ 97,40

Limite Superior (+30%) = R\$ 180,88

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
125,00m²	R\$ 139,14	R\$ 17.400,00

CUB-PB (R8-N) Set. /2022		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Simplex - Máx.	5 Anos Entre novo e regular
R\$ 1.562,76		1,200		0,9680
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
67,60m²	1,00	67,60m²	R\$ 1.815,30	R\$ 122.700,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (área averbada) ²
1,00	R\$ 140.100,00 (Cento e quarenta mil e cem 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		9,90%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III	
<i>*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)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 139,14
Limite superior		R\$ 180,88
Limite inferior		R\$ 97,40
Desvio Padrão		10,05
Coeficiente de Variação		7,22%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	4,95%	R\$ 146,02
Limite Inferior	-4,95%	R\$ 132,25

São Paulo, 01 de novembro de 2022.

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 Diva Campos Lira, nº 140, Vista Alegre, Município de Itabaiana - PB.

Dados extraídos da Matrícula nº 13.154 do Oficial de Registro de Imóveis de Itabaiana - PB, e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 125,00m² e área total construída, averbada, de 67,60m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria.

A localização foi verificada de acordo com indicação da matrícula e dados do laudo anterior, que foi fornecido, pela Embracon.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

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 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, 01 de novembro de 2022.

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	3	3
B) Comércio e Serviços Gerais	3	
C) Segurança / Área de Risco	1	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	3	
E) Aparência externa / interna	3	
F) Ocupado	3	
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



Rua Diva Campos Lira, vista 01



Rua Diva Campos Lira, vista 02



Vizinho à esquerda - Fachada



Vizinho à direita



Fachada do avaliando