

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Embracon Consórcios		
Grupo/Cota:	000779/832		
Proponente:	José Augusto da Cunha		
Logradouro:	Rua Francisco Santos	Nº -	
Complemento:	Lote 24	Empreendimento: -	
CEP:	49500-000	Bairro: Loteamento Jardim Tropical	
Cidade:	Itabaiana	UF: SE	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 72.000,00	R\$ 57.600,00
(Setenta e dois mil reais)	(Cinquenta e sete mil e seiscentos reais)

Prazo de venda:
32 meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	200,00m 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, 16 de novembro de 2023.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Fossa
<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais
<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Centro comercial	<input type="checkbox"/> Parque	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 200,00m²

Testada: 8,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: Residencial

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não se aplica, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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.

Não se aplica, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 41.154 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabaiana - SE
Inscrição imobiliária	-
Outros	Planta de quadra e lote

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Lote 24, situado à Rua Francisco Santos, Loteamento Jardim Tropical, Município de Itabaiana- SE.

O lote não possui identificação, está demarcado apenas nas laterais, onde confronta com imóveis vizinhos. A localização foi verificada de acordo a com descrição da matrícula e planta de quadra. (Vide anexo C)

Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

9.3 - Nome do síndico/administradora e telefone de contato:

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não se aplica, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

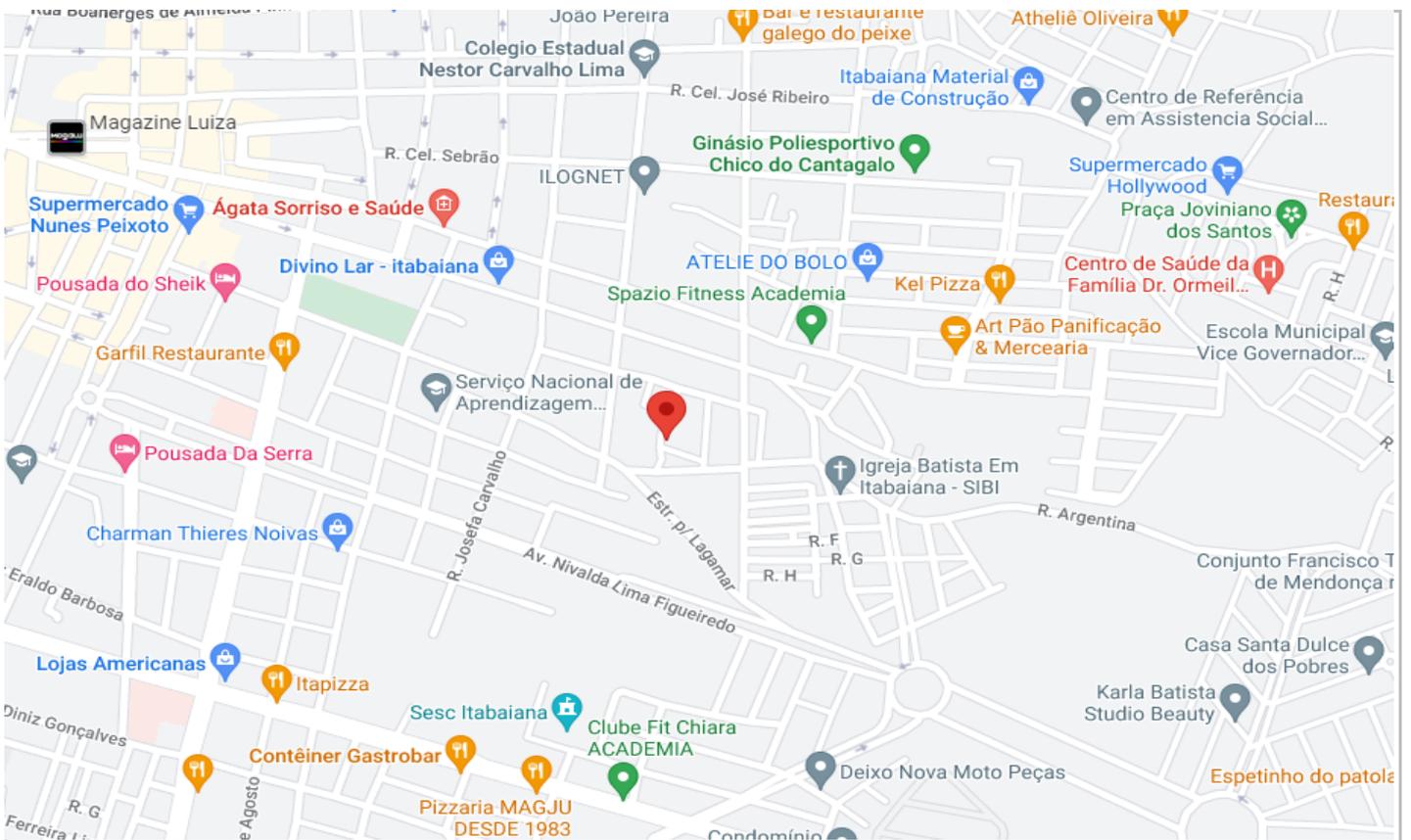
Não se aplica, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

10°41'25.0"S 37°25'15.5"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-SE (R8-N) | Ago/2023 R\$ 1.807,67

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Construtor José Oliveira		Nº: -	Bairro:	Marianga	16/11/2023	
Cidade:	Itabaiana		UF: SE	Fonte:	Concept Imobi	(79) 99809-1053	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
147,00m ²	7,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 70.000,00	R\$ 476,19	Ofertado		
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Josefa Nicielma Santana		Nº: -	Bairro:	Oviêdo Teixeira	16/11/2023	
Cidade:	Itabaiana		UF: SE	Fonte:	Daniel	(79)99605-1614	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m ²	8,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00	Ofertado		
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua José Francisco de Góis		Nº: -	Bairro:	Loteamento Oscar Niemayer	16/11/2023	
Cidade:	Itabaiana		UF: SE	Fonte:	Ryan	(79)99658-5901	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
147,00m ²	7,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 65.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 65.000,00	R\$ 442,18	Ofertado		
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Terezinha Valadares		Nº: -	Bairro:	Marianga	16/11/2023	
Cidade:	Itabaiana		UF: SE	Fonte:	Santana	(79)98142-4807	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
147,00m ²	7,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 59.499,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 59.499,00	R\$ 404,76	Ofertado		
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Euclides Bispo dos Santos		Nº: -	Bairro:	Marianga	16/11/2023	
Cidade:	Itabaiana		UF: SE	Fonte:	Concept Imobi	(79) 99809-1053	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
162,00m ²	5,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 60.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00	R\$ 370,37	Ofertado		
Observações:	-						

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\$ 476,19	0,9000	1,0000	0,9259	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 396,82
2	R\$ 350,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 331,58
3	R\$ 442,18	0,9000	1,0000	0,9259	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 368,48
4	R\$ 404,76	0,9000	1,1000	0,9259	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 371,02
5	R\$ 370,37	0,9000	1,0000	0,9487	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 332,87

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\$ 1.800,77
	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 360,15
	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 252,11
	Limite Superior (+30%) =	R\$ 468,20

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
200,00m ²	R\$ 360,15	R\$ 72.000,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (área averbada) ²
1,00	R\$ 72.000,00 (Setenta e dois 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	10,59%		
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\$ 360,15
Limite superior	R\$ 468,20
Limite inferior	R\$ 252,11
Desvio Padrão	27,81
Coefficiente de Variação	7,72%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	5,29% R\$ 379,22
Limite Inferior	-5,29% R\$ 341,09

São Paulo, 16 de novembro 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 Lote 24, situado à Rua Francisco Santos, Loteamento Jardim Tropical, Município de Itabaiana-SE.

O lote não possui identificação, está demarcado apenas nas laterais, onde confronta com imóveis vizinhos. A localização foi verificada de acordo com a descrição da matrícula e planta de quadra. (Vide anexo C)

Dados extraídos da Matrícula nº 41.154 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itabaiana- SE, Inscrição Imobiliária de nº 57.02.002231.0011.0024.000 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de 200,00m², não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. 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.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 16 de novembro de 2023.

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	1	1
B) Comércio e Serviços Gerais	1	
C) Segurança / Área de Risco	2	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	1	
E) Aparência externa / interna	1	
F) Ocupado	1	
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 o imóvel sofre alto risco de invasão.

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Francisco Santos - Vista 01



Rua Francisco Santos - Vista 02



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Vizinho frontal



Fachada do avaliando - Vista 01

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando - Vista 02



Fachada do avaliando - Vista 03



Avaliando - Vista 01



Avaliando - Vista 02



Avaliando - Vista 03



Avaliando - Vista 04

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando - Vista 05



Avaliando - Vista 06

ANEXO D | PLANTA DE QUADRA

