

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 2018

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Solicitante:</b>	Rodobens Consórcio
<b>Grupo/Cota:</b>	BCL 83177
<b>Proponente:</b>	Lucas Andrei Teixeira Romoli
<b>Endereço:</b>	Rua João Xavier Pereira Sobral, nº 17 - BR 406
<b>CEP:</b>	59570-000
<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Cidade:</b>	Ceará Mirim
<b>UF:</b>	RN



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>R\$ 316.100,00</b> (Trezentos e desesseis mil e cem reais)
<b>Valor de Liquidação<sup>1</sup>:</b>	<b>R\$ 221.300,00</b> (Duzentos e vinte e um mil e trezentos reais)

<sup>1</sup>Liquidação forçada atribuída conforme política interna da Rodobens.

### 3 - DIMENSÕES

Áreas (m <sup>2</sup> )	Privativa (m <sup>2</sup> )	Comum (m <sup>2</sup> )	Não Averbadas (m <sup>2</sup> )	Somatório (m <sup>2</sup> )
<b>Unidade</b>	450,000			450,000
<b>(*) Outros</b>				0,000
<b>Total</b>	450,000	0,000	0,000	450,000

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 meses.

São Paulo, 25 de Outubro de 2018.

#### 4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

##### Zonas de Uso

- Comercial  
 Industrial  
 Res. Unifamiliar  
 Res. Multifamiliar

##### Infra Estrutura Urbana

- Rede de Água  
 Rede de Esgoto  
 Energia Elétrica  
 Iluminação Pública  
 Telefonia  
 Pavimentação  
 Guias e Sargetas  
 Gás

##### Serviços Públicos e Comunitários

- Coleta de Lixo  
 Transporte Coletivo  
 Comércio  
 Agência Bancária  
 Escola  
 Hospital  
 Segurança  
 Lazer

#### 5 – TERRENO

##### Dimensões

Área (m<sup>2</sup>): 1.212,12  
Frente / Testada (m): 10,00  
Fração Ideal (%): 100,000000

Formato: Regular

Situação: Meio de Quadra  
Topografia: Plana  
Superfície: Seco

#### 6 – CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

Idade aparente: 30 Ano (s)

Estado de Conservação: Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

Uso: Misto

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Padrão Construtivo: Simples

#### 7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

##### 7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Sim

#### 8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

##### 8.1. Descrição do imóvel avaliando

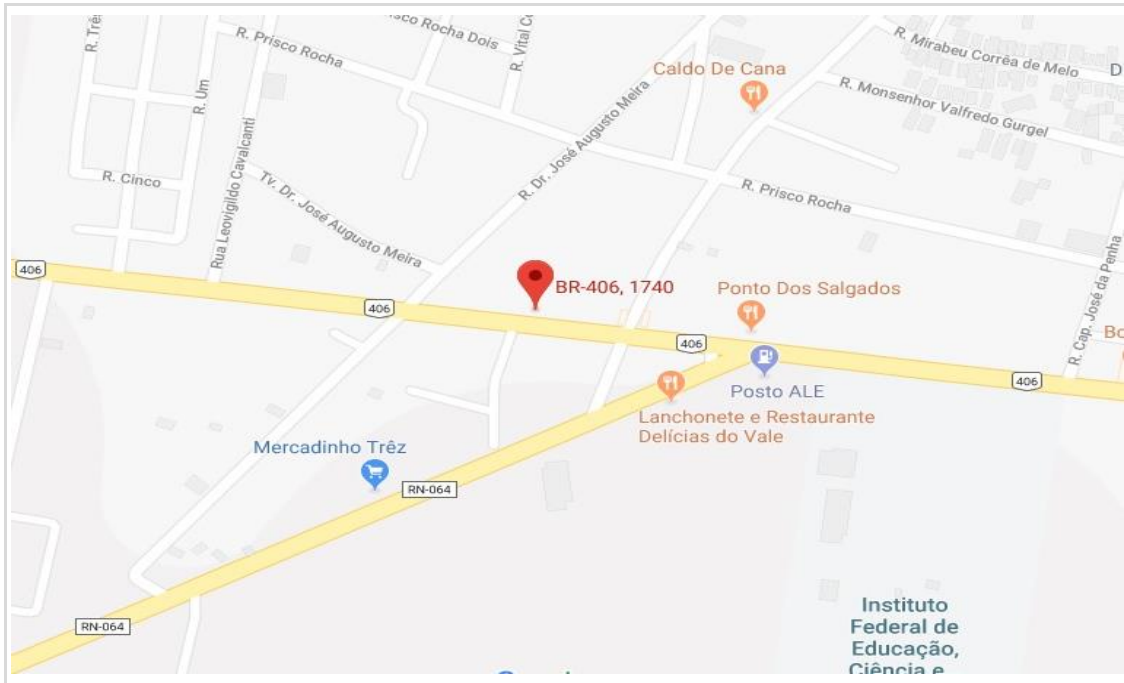
Imóvel misto, residencial e comercial, imóvel misto, residencial e comercial, situado à Rua João Xavier Pereira Sobral, nº 17 - BR 406, Ceará Mirim - RN.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação.



**11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Matrícula	Nº 8.108 - Cartório de Registro de Imóveis de Ceará Mirim - SP.
IPTU	-
Medição "in loco"	-
Outros	-

**12 - LOCALIZAÇÃO****-5.6498368,-35.4316423****13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Avaliação válida para o imóvel misto, residencial e comercial, situado à Rua João Xavier Pereira Sobral, nº 17 - BR 406, Ceará Mirim - RN.

Dados extraídos da Matrícula nº 8.108 do Cartório de Registro de Imóveis de Ceará Mirim - SP. O avaliando possui área de terreno de 1.212,12m<sup>2</sup>.

**\*Não foi possível realizar vistoria interna, sendo que para o estado de conservação, idade e padrão construtivo foi caracterizado com base em aspecto externo.**

**\* Não houve acompanhante e não havia ninguém no imóvel, segundo informações no local.**

**\* Na Matrícula consta que existe uma edificação no local, porém não consta a área construída. Para a presente avaliação, a área da edificação de 450,00m<sup>2</sup>, foi extraída de um laudo anterior feito pela própria MK Avaliações em 16/05/2016.**

**\* Avaliação realizada com 4 comparativos e raio de pesquisa ampliado para as cidades vizinhas devido à escassez de imóveis semelhantes à venda no mesmo município.**

Avaliação feita pelo método Evolutivo. Este laudo atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP quando cabíveis.

**Autor:** Engº Marcos Fortunato Taveira  
**Crea:** 5.068.999.408  
**Empresa:** MK Avaliações Imobiliárias Ltda.  
**Data:** São Paulo, 25 de Outubro de 2018.

**14 - ELEMENTOS PESQUISADOS**

Elemento Comparativo 1		Endereço:		Avenida Luiz Lopes Varela	
<b>Empreendimento:</b>	Terreno	<b>Data:</b>	25/10/2018	<b>Referência:</b>	-
<b>Bairro:</b>	Centro	<b>Cidade:</b>	Ceará Mirim	<b>UF:</b>	RN
<b>Fonte / Contato:</b>	Litoral Imóveis	<b>Telefone:</b>	(84) 9.8876 1400	<b>Tipo:</b>	Celular
<b>Área do Terreno (m²):</b>	1.000,00	<b>Testada (m):</b>	20,00		
<b>Valor de Venda (R\$):</b>	180.000,00	<b>Valor por m²:</b>	180,00	<b>Status:</b>	Oferta
<b>Descrição resumida:</b> -					

Elemento Comparativo 2		Endereço:		BR 406- Próximo ao IFRN	
<b>Empreendimento:</b>	Terreno	<b>Data:</b>	25/10/2018	<b>Referência:</b>	-
<b>Bairro:</b>	Centro	<b>Cidade:</b>	Ceará Mirim	<b>UF:</b>	RN
<b>Fonte / Contato:</b>	Luciano Silva	<b>Telefone:</b>	(84) 9.9148-2236	<b>Tipo:</b>	Celular
<b>Área do Terreno (m²):</b>	360,00	<b>Testada (m):</b>	12,00		
<b>Valor de Venda (R\$):</b>	80.000,00	<b>Valor por m²:</b>	222,22	<b>Status:</b>	Oferta
<b>Descrição resumida:</b> -					

Elemento Comparativo 3		Endereço:		Rua dos Colibris	
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-guajiru-2935503919.html?">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-guajiru-2935503919.html?</a>					
<b>Empreendimento:</b>	Terreno	<b>Data:</b>	25/10/2018	<b>Referência:</b>	817808
<b>Bairro:</b>	Massaranduba	<b>Cidade:</b>	São Gonçalo do Amarante	<b>UF:</b>	RN
<b>Fonte / Contato:</b>	Abreu Imóveis	<b>Telefone:</b>	(84) 3203-3000	<b>Tipo:</b>	Fixo
<b>Área do Terreno (m²):</b>	2.500,00	<b>Testada (m):</b>	20,00		
<b>Valor de Venda (R\$):</b>	250.000,00	<b>Valor por m²:</b>	100,00	<b>Status:</b>	Oferta
<b>Descrição resumida:</b> -					

Elemento Comparativo 4		Endereço:		Rua Ministro Pedro Guajiru	
<a href="http://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ceara-mirim/lote-12x33---396-metros-avista-50-mil-com-escritura-publica/139244902">http://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ceara-mirim/lote-12x33---396-metros-avista-50-mil-com-escritura-publica/139244902</a>					
<b>Empreendimento:</b>	Terreno	<b>Data:</b>	25/10/2018	<b>Referência:</b>	815436
<b>Bairro:</b>	Massaranduba	<b>Cidade:</b>	Ceará Mirim	<b>UF:</b>	RN
<b>Fonte / Contato:</b>	Abreu Imóveis	<b>Telefone:</b>	(84) 3203-3000	<b>Tipo:</b>	Fixo
<b>Área do Terreno (m²):</b>	693,28	<b>Testada (m):</b>	20,00		
<b>Valor de Venda (R\$):</b>	100.000,00	<b>Valor por m²:</b>	144,24	<b>Status:</b>	Oferta
<b>Descrição resumida:</b> -					

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

**15 - HOMOGENEIZAÇÃO**

Elemento	VU/m <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 180,00	0,9000	1,0500	0,9623	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 163,68
2	R\$ 222,22	0,9000	1,0000	0,7844	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 156,89
3	R\$ 100,00	0,9000	1,1500	1,1558	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 119,63
4	R\$ 144,24	0,9000	1,1500	0,8943	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 133,51

**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\$ 573,71  
 Média Geral = R\$ 143,43

**Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 143,43**

Limite Inferior (-30%) = R\$ 100,40  
 Limite Superior (+30%) = R\$ 186,46

**Determinação do Valor do Imóvel => VI**

**Valor da Benfeitoria: Área Útil Benfeitoria x CUB x Fator Padrão x Depreciação**

**CUB/RN | Setembro/2018 = R\$ 1.207,82 /m<sup>2</sup>**

**Fator Padrão = 0,576 (Padrão Econômico | Limite Médio)**

**Depreciação = 0,4544 (30Anos | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor )**

**VI = Área Útil (m<sup>2</sup>) X Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)**

Valor da área averbada = 450,00 X R\$ 316,13 = R\$ 142.257,62

Valor do Terreno = 1.212,12 X R\$ 143,43 = R\$ 173.851,34

**Valor Total = R\$ 316.108,96**

**Valor Total (em números redondos)\* = R\$ 316.100,00**

**Valor por extenso :**

**(Trezentos e desesseis mil e cem reais)**

**São Paulo, 25 de Outubro de 2018.**

\*Conforme 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.



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - vista 1



Logradouro - vista 2



Fachada e vizinhos



Fachada



Fachada



Fachada