

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2019

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Rodobens Consórcio
Proponente:	Hellon Torquato Marinho
Grupo/Cota:	128775
Endereço:	Rua Adonias V . Bezerra/ s/n
CEP:	63109-705
Bairro:	Granjeiro
Cidade:	Crato
UF:	CE



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	R\$ 216.700,00 (Duzentos e dezesseis mil e setecentos reais)
Valor de Liquidação¹:	R\$ 151.700,00 (Cento e cinquenta e um mil e setecentos reais)

¹Valor de liquidez atribuído conforme política interna da Rodobens.

3 - DIMENSÕES

Áreas (m ²)	Terreno (m ²)	Averbada (m ²)	Não averbada (m ²)	Total construída (m ²)
Unidade	932,620	0,000	0,000	0,000
(*) Outros				0,000
Total	932,620	0,000	0,000	0,000

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

São Paulo/ SP, 29 de julho de 2019.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da Região

- Residencial
 Comercial
 Industrial
 Rural

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 (m²): 932,62
 Frente / Testada (m): 17,00
 Fração Ideal (%): 100,000000

Formato: Irregular

Situação: Meio de quadra
 Topografia: Plano
 Superfície: Seco

6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente: 0 Ano (s)
 Estado de Conservação: Nova
 Uso: Residencial
 Ocupação: Unifamiliar
 Tipo: Terreno
 Padrão Construtivo: -

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Inconclusivo.

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

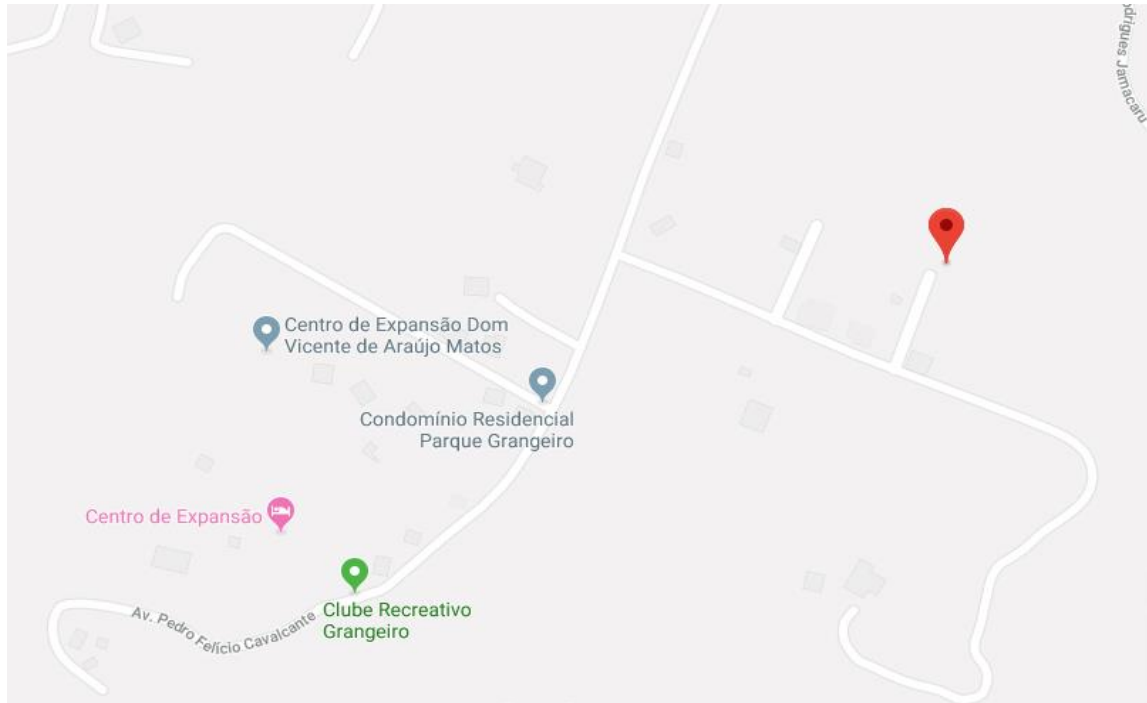
8.1. Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para o lote, situado à Rua Adonias Bezerra, esquina com a Rua Projetada "D", no bairro Granjeiro, Município de Crato - CE.

O lote não possui identificação ou demarcação. Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construções. A Rua Projetada "D" ainda não foi aberta.

11 - LOCALIZAÇÃO

7°16'37.6"S 39°26'02.7"W



12 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 21.570 - Cartório de Registro de Imóveis de Crato - CE
IPTU	Nº de Inscrição: 29842
Medição "in loco"	-
Outros	-

13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação do Lote 196 da Quadra 319, situado à Rua Adonias Bezerra, esquina com a Rua Projetada "D", no bairro Granjeiro, Município de Crato - CE.

Dados extraídos da Matrícula nº 21570 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Crato -CE. O Avaliando possui área de terreno de 932,62m

* Trata-se de vistoria externa. Imóvel em consolidação em favor do Consórcio Rodobéns S/A, ou seja, fins de retomada. Por esse motivo, tais fatos impedem que o imóvel seja aceito para fins de garantia.

** Devido ao objetivo da operação, que é avaliação para fins de arrematação em leilão, recomenda-se adotar coeficiente de liquidação forçada em 70% - vide capa do laudo.

Avaliação feita pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este laudo atende integralmente a Norma da ABNT NBR14653 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/ SP, 29 de julho de 2019.

14 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço: Bairro Barro Branco			Bairro: Barro Branco	29/julho/2019	
Cidade: Crato	UF: CE		Fonte: Rafael Aquino	(88) 99934-8251	
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+barro-branco+crato+ce/ID-20132153/?paginaoferta=1&_zt=nsldp%3aa			Referência: TE00004		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia	Consistência	
600,00	-	Meio de quadra	Plano	Seco	
Status:	Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 160.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 160.000,00	R\$ 266,67
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Lotes sem benfeitorias - Boa localização.		

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço: Avenida Manoel Dom Branco, 51			Bairro: Muriti	29/julho/2019	
Cidade: Crato	UF: CE		Fonte: Ibanez Ribeiro da Cruz	(88) 99635-7589	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-muriti-bairros-crato-512m2-venda-RS130000-id-2428874616/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=trovit-premium			Referência: 49		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia	Consistência	
512,00	16,00	Meio de quadra	Plano	Seco	
Status:	Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 130.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 130.000,00	R\$ 253,91
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Lotes sem benfeitorias - Boa localização.		

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço: Rua George Lucete			Bairro: Granjeiro	29/julho/2019	
Cidade: Crato	UF: CE		Fonte: Francy Lima	(88) 3523-3557	
https://www.fjimobiliaria.com/40/imoveis/terreno-granjeiro-crato-imobiliaria			Referência: 40		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia	Consistência	
450,00	-	Meio de quadra	Plano	Seco	
Status:	Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 160.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 160.000,00	R\$ 355,56
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Lotes sem benfeitorias - Boa localização.		

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço: Bairro Granjeiro			Bairro: Granjeiro	29/julho/2019	
Cidade: Crato	UF: CE		Fonte: Francy Lima	(88) 3523-3557	
https://www.fjimobiliaria.com/27/imoveis/venda-terreno-granjeiro-crato-ce-imobiliaria			Referência: 27		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia	Consistência	
450,00	14,00	Meio de quadra	Plano	Seco	
Status:	Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 145.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 145.000,00	R\$ 322,22
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Lotes sem benfeitorias - Boa localização.		

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço: Bairro Granjeiro			Bairro: Granjeiro	29/julho/2019	
Cidade: Crato	UF: CE		Fonte: Imobiliaria Santo Antonio	(88) 3521-3991	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-granjeiro-2930728866.html			Referência: 28		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia	Consistência	
1.500,00	30,00	Meio de quadra	Plano	Seco	
Status:	Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 260.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 260.000,00	R\$ 173,33
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Lotes sem benfeitorias - Boa localização.		

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 ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 266,67	0,9000	1,0000	0,9464	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 227,13
2	R\$ 253,91	0,9000	1,0000	0,9278	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 212,01
3	R\$ 355,56	0,9000	1,0000	0,9129	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 292,14
4	R\$ 322,22	0,9000	1,0000	0,9129	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 264,75
5	R\$ 173,33	0,9000	1,0000	1,0612	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 165,55

Legenda:

F.f. = Fator Oferta
 F.t. = Fator Transposição
 F.a. = Fator Área
 F.. = Fator Topografia
 F.c. = Fator Consistência
 F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 1.161,58
 Média Geral = R\$ 232,32

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 232,32

Limite Inferior (-30%) = R\$ 162,62
 Limite Superior (+30%) = R\$ 302,01

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

CUB/CE (R8-N) JUN/2019	Coefficiente de padrão construtivo Terreno Nada Consta	Estado de Conservação Nada Consta
R\$ 1.211,19	0,000	0,0000
Área averbada (em m²)	Valor/m²	Total - Averbada
0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Área não averbada (em m²)	Valor/m²	Total - Não averbada
0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Área do Terreno (em m²)	Valor/m²	Total - Terreno
932,62	R\$ 232,32	216662,5479

Valor das edificações	Valor do terreno
R\$ 0,00	R\$ 216.700,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 216.700,00
(Duzentos e dezesseis mil e setecentos reais)

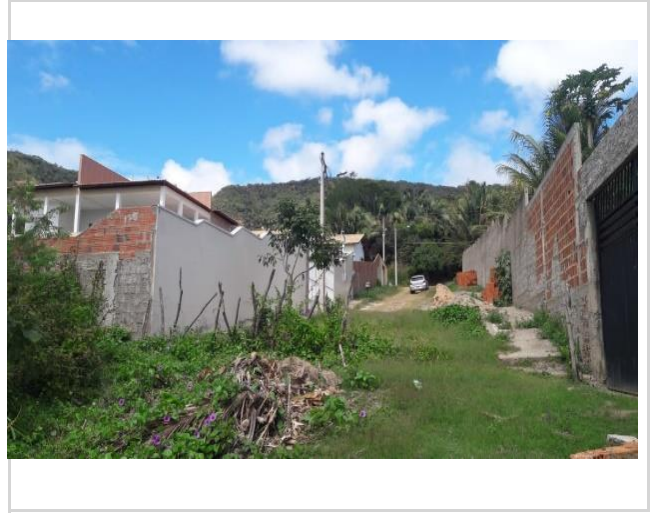
São Paulo/ SP, 29 de julho de 2019.

*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 A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Adonias Bezerra - Vista 01



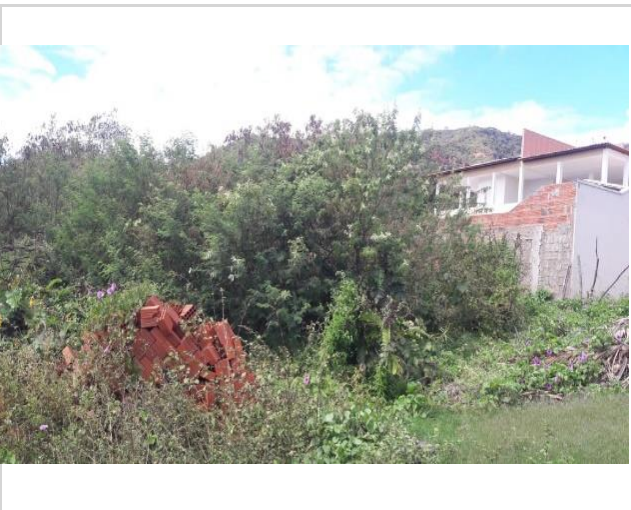
Rua Adonias Bezerra - Vista 02



Identificação da logradouro



Fachada do avaliando - Vista 01



Fachada do avaliando - Vista 02



Vizinho do lado direito - Vista 01

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho do lado direito - Vista 02



Identificação do vizinho do lado direito



Vizinho de Frontal - Vista 01



Vizinho de Frontal - Vista 02

Em Branco

Em Branco