

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 1.520 - Ofício Único de Notas e Registros da Comarca de Areia Branca / RN.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	Pasta 182064		
Proponente:	Alfredo Batista da Costa X Luiza Adm de Consórcios LTDA		
Logradouro:	Acesso pela Rua Euclídes L. Rebolças	Nº S/N	
Complemento:	Mel de Baixo	Empreendimento: -	
CEP:	59668-000	Bairro: Pé da Serra	
Cidade:	Areia Branca	UF: RN	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 870.000,00	R\$ 557.000,00
(Oitocentos e setenta mil reais)	(Quinhentos e cinquenta e sete mil reais)

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	41.000,00m 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, 11 de Junho de 2024.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Água | <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input 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 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 type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

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

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Encravado

Formato: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 41.000,00m²

Testada: 0,00m

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Caído para os fundos de 5% a 10%

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não. O avaliando 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. O avaliando trata-se de um terreno sem benfeitorias.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 1.520 - Ofício Único de Notas e Registros da Comarca de Areia Branca / RN.
Inscrição imobiliária	NÃO CITA
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**9.1 - Descrição do imóvel avaliando**

Avaliação válida para um terreno sem benfeitorias edificadas, situado na Acesso pela Rua Euclídes L. Rebolças, S/N, Bairro Pé da Serra, Município de Areia Branca - RN.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**10.1 - Foi realizada a vistoria interna?**

Sim.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não. Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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?

* Não.

* Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

* Não.

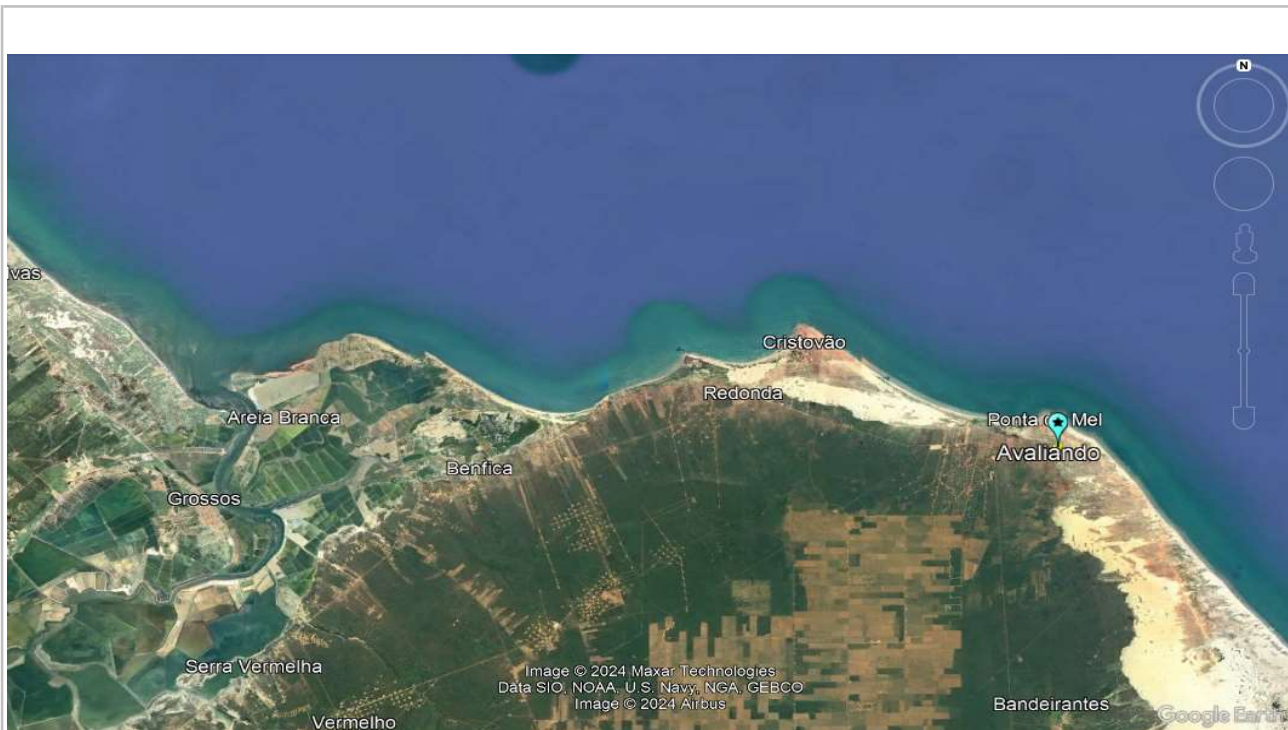
* Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Trata-se de um terreno sem benfeitorias.					

12 - LOCALIZAÇÃO

4°57'47.02"S 36°52'53.08"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-RN (R8-N) | Dezembro/2023 R\$ 1.961,15

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Otávio Gomes da Silva		Nº: S/N	Bairro:	Ponta do Mel	11/06/2024	
Cidade:	Areia Branca		UF: RN	Fonte:	RN Imóveis	(84) 98737-9062	
https://www.rnimoveis.com.br/imoveis/839-terreno-em-ponta-do-mel-4-943-m2						Fonte: RN839	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
4.943,38m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 10% a 20%		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\$ 40,46	Ofertado	
Observações: Terreno sem benfeitorias. (Coordenadas: 4°57'15.3"S 36°53'07.6"W)							

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Localizado no bairro Central		Nº: S/N	Bairro:	Centro	11/06/2024	
Cidade:	Grossos		UF: RN	Fonte:	Moises de Jesus Grilo	(84) 99403-5651	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-grossos-10341m2-venda-RS480000-id-2640835655?tit_id=1000187&tit_name=vivareal_-_recommendations-container_history_to_vivareal_pagina-produto						Fonte: 1UB700J	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
10.341,00m²	30,00m	Múltiplas frentes	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 480.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 480.000,00	R\$ 46,42	Ofertado	
Observações: Terreno sem benfeitorias. Localizado em zona urbana.							

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Senador Petrônio Portela		Nº: S/N	Bairro:	Abolição	11/06/2024	
Cidade:	Mossoró		UF: RN	Fonte:	Joice Santana	(84) 98874-9758	
https://www.joicesantanaimoveis.com.br/355/imoveis/venda-chacara-5-quartos-abolicao-mossoro-rn						Fonte: 355	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
486,58m²	5	0	Médio	20	Entre regular e necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
10.000,00m²	100,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.054.905,22		R\$ 2.168,00	R\$ 445.094,78	R\$ 44,51	Ofertado	
Observações: Chácara com imóvel residencial.							

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua projetada Y		Nº: S/N	Bairro:	Rincão	11/06/2024	
Cidade:	Areia Branca		UF: RN	Fonte:	Atalimar Fonseca	(84) 8847-0866	
Coletado direto com o corretor - não possui link						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
86.023,52m²	15,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 1.500.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 17,44	Ofertado	
Observações: Terreno sem benfeitorias. (Coordenadas: 4°57'26.9"S 36°52'59.5"W)							

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Poeta Renato Caldas		Nº: S/N	Bairro:	Alto do São Francisco	11/06/2024	
Cidade:	Assú		UF: RN	Fonte:	Seletos Imóveis	(84) 99910-9144	
https://www.seletosimoveis.com/imovel/terreno-acu-alto-do-sao-francisco-venda-ref-26/						Fonte: #026	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
61.620,00m²	324,00m	Esquina	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 3.000.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 48,69	Ofertado	
Observações: Terreno sem benfeitorias. Localizado em zona urbana.							

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\$ 40,46	0,9000	1,0000	0,7676	1,1250	1,0000	0,8000	R\$ 25,16
2	R\$ 46,42	0,9000	0,8000	0,8418	0,9000	1,0000	0,8000	R\$ 20,26
3	R\$ 44,51	0,9000	0,7000	0,8383	0,9000	1,0000	1,0000	R\$ 21,16
4	R\$ 17,44	0,9000	1,0000	1,0971	0,9474	1,0000	1,0000	R\$ 16,31
5	R\$ 48,69	0,9000	0,7000	1,0522	0,9000	1,0000	0,8000	R\$ 23,24

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\$ 106,13
	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 21,23
	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 14,86
	Limite Superior (+30%) =	R\$ 27,59

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
41.000,00m ²	R\$ 21,23	R\$ 870.300,00

CUB-RN (R8-N) Dezembro/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta	
R\$ 1.961,15	0,000		0,0000	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias	R\$ 0,00
-------------------------------------	-----------------

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 870.000,00 (Oitocentos e setenta 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	21,58%		
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 necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 21,23
Limite superior	R\$ 27,59
Limite inferior	R\$ 14,86
Desvio Padrão	3,34
Coeficiente de Variação	15,74%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	10,79% R\$ 23,52
Limite Inferior	-10,79% R\$ 18,94

São Paulo/SP, 11 de Junho de 2024.

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

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 24076 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel NÃO integra nenhuma região metropolitana.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 30 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para um terreno sem benfeitorias edificadas, situado na Acesso pela Rua Euclides L. Rebolças, S/N, Bairro Pé da Serra, Município de Areia Branca - RN. Dados extraídos da documentação acima (Item 08) e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

IMÓVEL E LOGRADOURO SEM IDENTIFICAÇÕES

O imóvel avaliando em questão, assim como o logradouro, não possui identificação 'in loco', o mesmo foi localizado a partir das coordenadas de delimitação que constam em matrícula.

ZONEAMENTO DO IMÓVEL, VIDE ANEXO B

Para avaliar o imóvel, verificamos o seu zoneamento e constatamos que, embora esteja situado em uma área urbana vazia, ele já está incluído em uma Zona de Expansão Urbana, deixando de ser considerado um imóvel rural. Recomendamos, portanto, a retificação da matrícula, atualizando o status do imóvel para urbano dentro do município, em vez de permanecer como está registrado atualmente (como imóvel rural).

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Eng^o Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo/SP, 11 de Junho de 2024.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro 01 vista 01 - Vértice 03



Logradouro 01 vista 02 - Vértice 03



Logradouro 02 - Vértice 03



Fachada do avaliando



Poço de petróleo entre o vértice 3 e 2



Estrada de acesso ao vértice 2

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vértice 4 e 5



Acesso ao vértice 3



Vértice 4



Vértice 2



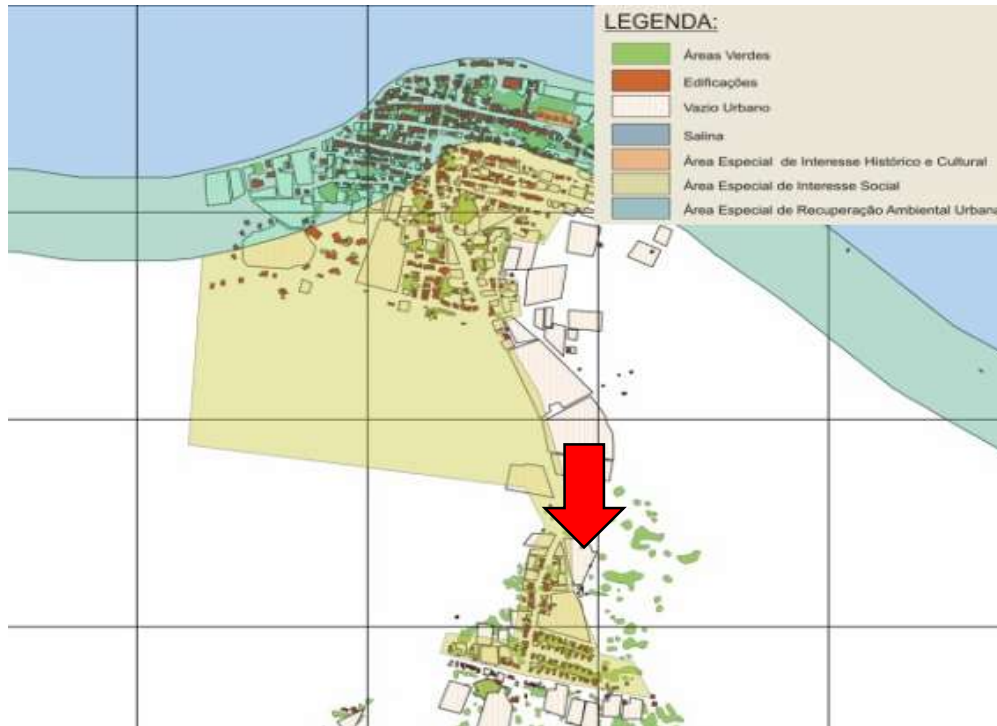
Vértice 5



Eixo Central

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Vazio Urbano



**CAPÍTULO III
DOS CONCEITOS**

Art.15 - Para os fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:

XLIV. vazios urbanos: imóveis não edificados, de propriedade pública ou privada, existentes em zonas urbanas (com infra-estrutura básica) de todo município.

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.037/2006

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Areia Branca e dá outras providências.