

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

| | | | |
|---------------------|---|--|--|
| Matrícula: | Nº 200.526 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de João Pessoa - PB. | | |
| Solicitante: | Rodobens Consórcios | | |
| Grupo/Cota: | Pasta 175.618 | | |
| Proponente: | Ubiragi de Medeiros Vieira Cipriano X Luiza Adm. de Consórcios Ltda | | |
| Logradouro: | Rua Francisco Medeiros e Silva | Nº 84 | |
| Complemento: | AP 404 | Empreendimento: Condomínio Residencial Gênese I | |
| CEP: | 58067-047 | Bairro: Gramame | |
| Cidade: | João Pessoa | UF: PB | |



2 - AVALIAÇÃO

| | |
|--------------------------------|------------------------------|
| Valor da Avaliação: | Valor de Liquidação: |
| R\$ 140.000,00 | R\$ 104.000,00 |
| (Cento e quarenta mil reais) | (Cento e quatro 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 | 0,00m ² |

| Imóvel com fração | |
|----------------------------------|---------------------|
| Privativa (<i>in loco</i>) | 50,25m ² |
| Priv. Descob. (<i>in loco</i>) | 0,00m ² |
| Área Comum (<i>Matrícula</i>) | 27,22m ² |
| Área Total (<i>Matrícula</i>) | 77,47m ² |
| Garagem individualizada | 0,00m ² |

(São Paulo/SP, 24 de Maio de 2024).

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

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: -

Testada: 0,00m

Fração Ideal: 6,19310%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 3 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Andar: 3º

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de uma 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.

Embora inconclusivo, parece ser o caso, uma vez que as janelas do terceiro andar estavam abertas.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

| | |
|------------------------------|--|
| Matrícula | Nº 200.526 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de João Pessoa - PB. |
| Inscrição imobiliária | Nº 56.086.0357.0000.0016. |
| Outros | - |

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

Trata-se de um apartamento residencial, situado à Rua Francisco Medeiros e Silva, nº 84, Apartamento 404, integrante do Condomínio Residencial Gênese I, bairro Gramame, Município de João Pessoa - PB.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim.

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

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

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 |
|------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|------------------|
| Vistoria externa. | | | | | |

12 - LOCALIZAÇÃO

7°12'48.0"S 34°50'52.1"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

| ELEMENTO COMPARATIVO 01 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|-------------------------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| Endereço: | Rua Severina Ramos de Azevedo | Nº: | - | Bairro: | Gramame | 24/05/2024 | |
| Cidade: | João Pessoa | UF: | PB | Fonte: | Zona Sul Imobiliária | (83) 98771-0101 | |
| https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pb-joao-pessoa-gramame-52m2-RS135000/id-21144559/ | | | | | | Fonte: AP8430 | |
| Área Privativa | Terraço / Quintal | Coef. Pond. | Área Total | Padrão Construtivo | Idade | Estado de Conservação | |
| 52,00m² | 0,00m² | 1,00 | 52,00m² | Médio - Mínimo | 2 | Entre novo e regular | |
| Dormitórios | Suítes | Banheiros | Vagas | Andar | Status | Valor de Venda | Valor/m² |
| 2 | 0 | 1 | 1 | 2º | Ofertado | R\$ 135.000,00 | R\$ 2.596,15 |
| Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. | | | | | | | |

| ELEMENTO COMPARATIVO 02 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|--------------------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| Endereço: | Rua Luiz Bastos da Costa | Nº: | - | Bairro: | Gramame | 24/05/2024 | |
| Cidade: | João Pessoa | UF: | PB | Fonte: | Zona Sul Imobiliária | (83) 98771-0101 | |
| https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pb-joao-pessoa-gramame-50m2-RS170000/id-20794267/ | | | | | | Fonte: AP8322 | |
| Área Privativa | Terraço / Quintal | Coef. Pond. | Área Total | Padrão Construtivo | Idade | Estado de Conservação | |
| 50,00m² | 0,00m² | 1,00 | 50,00m² | Médio - Mínimo | 2 | Entre novo e regular | |
| Dormitórios | Suítes | Banheiros | Vagas | Andar | Status | Valor de Venda | Valor/m² |
| 2 | 0 | 1 | 1 | 3º | Ofertado | R\$ 170.000,00 | R\$ 3.400,00 |
| Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. | | | | | | | |

| ELEMENTO COMPARATIVO 03 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|---------------------------------|-------------|------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|
| Endereço: | Rua Alessandro Ferreira Narcizo | Nº: | - | Bairro: | Gramame | 24/05/2024 | |
| Cidade: | João Pessoa | UF: | PB | Fonte: | Corretor Fernando Júnior | (83) 99869-8223 | |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gramame-bairros-joao-pessoa-51m2-venda-RS150000-id-2698373301/ | | | | | | Fonte: 897632 | |
| Área Privativa | Terraço / Quintal | Coef. Pond. | Área Total | Padrão Construtivo | Idade | Estado de Conservação | |
| 51,00m² | 0,00m² | 1,00 | 51,00m² | Médio - Mínimo | 2 | Entre novo e regular | |
| Dormitórios | Suítes | Banheiros | Vagas | Andar | Status | Valor de Venda | Valor/m² |
| 2 | 0 | 1 | 1 | 2º | Ofertado | R\$ 150.000,00 | R\$ 2.941,18 |
| Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. | | | | | | | |

| ELEMENTO COMPARATIVO 04 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|----------------------------|-------------|------------|--------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| Endereço: | Rua Balbina Maria Ferreira | Nº: | - | Bairro: | Gramame | 24/05/2024 | |
| Cidade: | João Pessoa | UF: | PB | Fonte: | Zona Sul Imobiliária | (83) 98771-0101 | |
| https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pb-joao-pessoa-gramame-48m2-RS155900/id-19867293/ | | | | | | Fonte: AP8212 | |
| Área Privativa | Terraço / Quintal | Coef. Pond. | Área Total | Padrão Construtivo | Idade | Estado de Conservação | |
| 48,00m² | 0,00m² | 1,00 | 48,00m² | Médio - Mínimo | 2 | Entre novo e regular | |
| Dormitórios | Suítes | Banheiros | Vagas | Andar | Status | Valor de Venda | Valor/m² |
| 2 | 0 | 1 | 1 | 3º | Ofertado | R\$ 155.900,00 | R\$ 3.247,92 |
| Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. | | | | | | | |

| ELEMENTO COMPARATIVO 05 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|---|-------------|------------|--------------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| Endereço: | Rua Radialista Nilton Francisco dos Santos Júnior | Nº: | 100 | Bairro: | Gramame | 24/05/2024 | |
| Cidade: | João Pessoa | UF: | PB | Fonte: | Usuário Newcore | (11) 4580-4274 | |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-planalto-boa-esperanca-bairros-joao-pessoa-com-garagem-62m2-venda-RS219810-id-2716363288/ | | | | | | Fonte: 376977Q | |
| Área Privativa | Terraço / Quintal | Coef. Pond. | Área Total | Padrão Construtivo | Idade | Estado de Conservação | |
| 62,00m² | 0,00m² | 1,00 | 62,00m² | Médio - Mínimo | 2 | Entre novo e regular | |
| Dormitórios | Suítes | Banheiros | Vagas | Andar | Status | Valor de Venda | Valor/m² |
| 2 | 1 | 1 | 1 | 3º | Ofertado | R\$ 220.000,00 | R\$ 3.548,39 |
| Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. | | | | | | | |

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.ar. | F.e. | F.i.c. | F.a. | F.v. | VU/m ² Hom. |
|----------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|
| 1 | R\$ 2.596,15 | 0,9000 | 1,0000 | 1,0086 | 1,0000 | 0,9911 | 0,9474 | 1,0000 | R\$ 2.212,65 |
| 2 | R\$ 3.400,00 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9988 | 1,0000 | 0,9911 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 3.028,90 |
| 3 | R\$ 2.941,18 | 0,9000 | 1,0000 | 1,0037 | 1,0000 | 0,9911 | 0,9474 | 1,0000 | R\$ 2.494,57 |
| 4 | R\$ 3.247,92 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9886 | 1,0000 | 0,9911 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 2.864,04 |
| 5 | R\$ 3.548,39 | 0,9000 | 1,0000 | 1,0539 | 1,0000 | 0,9911 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 3.335,74 |

Legenda:

F.f. = Fator Oferta Somatório = R\$ 13.935,90

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 2.787,18

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.951,03

F.i.c. = Fator Idade e Conservação Limite Superior (+30%) = R\$ 3.623,33

F.v. = Fator Vaga de Garagem

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

| Área privativa | Ponderação | Área privativa ponderada | Valor/m ² | Total - Área privativa |
|---------------------|------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| 50,25m ² | 1,00 | 50,25m ² | R\$ 2.787,18 | R\$ 140.100,00 |

| F.c. ¹ | VALOR TOTAL DO IMÓVEL ² |
|-------------------|--|
| 1,00 | R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta 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 | 21,74% | | |
| 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\$ 2.787,18 |
| Limite superior | R\$ 3.623,33 |
| Limite inferior | R\$ 1.951,03 |
| Desvio Padrão | 441,86 |
| Coefficiente de Variação | 15,85% |
| Total de elementos saneados | 5 |
| T de Student | 1,533 |
| Intervalo de confiança | |
| Limite Superior | 10,87% R\$ 3.090,11 |
| Limite Inferior | -10,87% R\$ 2.484,25 |

(São Paulo/SP, 24 de Maio de 2024).

*F.c. → Fator de comercialização

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 889618 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel integra a Região Metropolitana de João Pessoa - Lei Complementar 59.

O valor do condomínio do imóvel não pôde ser determinado devido à falta de dados sobre outros imóveis no mesmo condomínio.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 20 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o apartamento residencial, situado à Rua Francisco Medeiros e Silva, nº 84, Apartamento 404, integrante do Condomínio Residencial Gênese I, bairro Gramame, Município de João Pessoa - PB. Dados extraídos da documentação citada no item 08, Anexos e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

VISTORIA EXTERNA

A vistoria interna do imóvel não foi efetuada; somente a externa foi realizada. Portanto, a determinação da idade, padrão construtivo e estado de conservação foi feita apenas com base na observação externa do imóvel.

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados. 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.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 24 de Maio de 2024).

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do logradouro



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Identificação do vizinho frontal



Fachada do condomínio - Vista 01



Fachada do condomínio - Vista 02



Fachada do condomínio - Vista 03

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



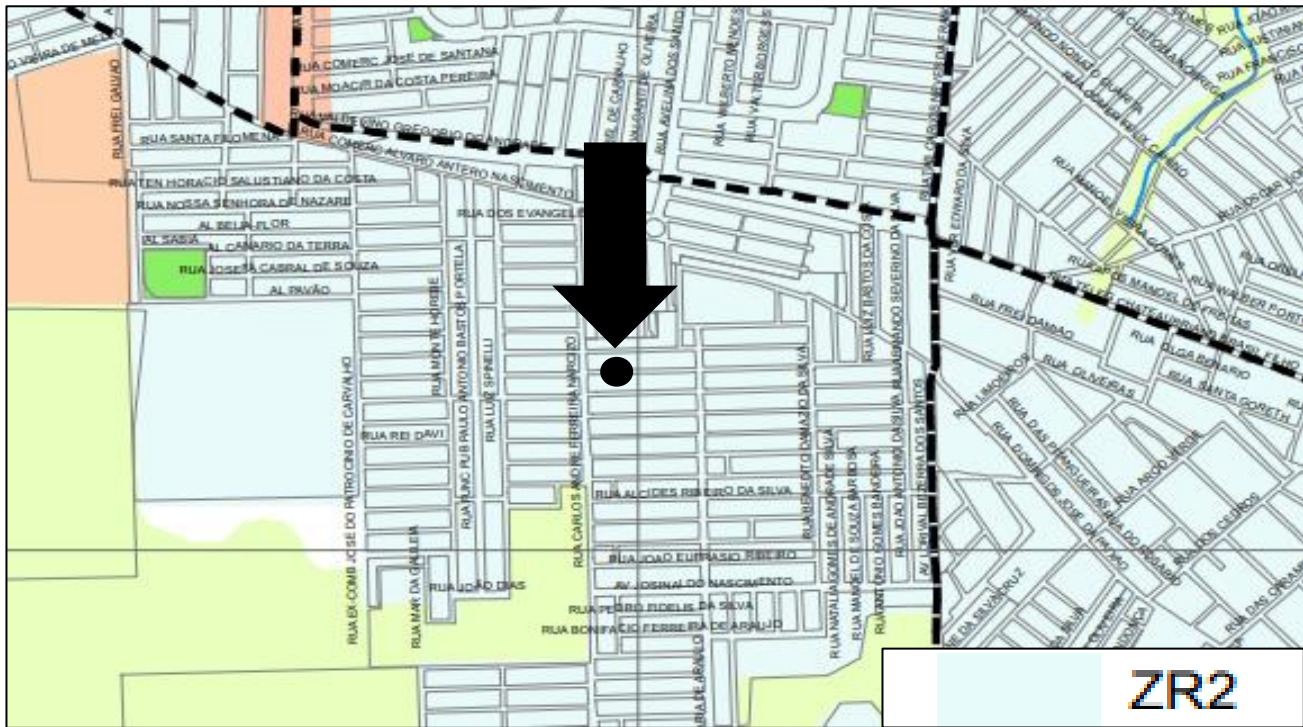
Fachada do condomínio - Vista 04



Identificação do condomínio

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona Residencial 2 - ZR 2



| ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2) | | | | | | | |
|--------------------------|-------------|---------------|----------------|-------------------|--------------|---------|--------|
| USOS | LOTE (*) | | EDIFICAÇÃO (A) | | | | |
| | ÁREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMA | OCUPAÇ. MÁXIMA | ALTURA MÁXIMA (B) | AFASTAMENTOS | | |
| PERMITIDOS | | | | | FRENTE | LATERAL | FUNDOS |
| R2 (1) | 200,00 | 10,00 | 60 | 2 PV | 4,00 | 1,50 | 2,00 |

**LEI COMPLEMENTAR Nº 3, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1992.
 INSTITUI O PLANO DIRETOR DA CIDADE DE JOÃO PESSOA.**