

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 2018**

**1 - IDENTIFICAÇÃO**

<b>Solicitante:</b>	Rodobens Consórcio
<b>Grupo/Cota:</b>	BCL 81198
<b>Proponente:</b>	Weverton Batista da Cunha
<b>Endereço:</b>	Rua A, s/n - Lote 23 da Quadra C
<b>CEP:</b>	36501-240
<b>Bairro:</b>	Encosta do Sol
<b>Cidade:</b>	Ubatuba
<b>UF:</b>	MG



**2 - AVALIAÇÃO**

<b>Valor da Avaliação:</b>	R\$ 136.500,00
	(Cento e trinta e seis mil e quinhentos reais)
<b>Valor de Liquidação:</b>	R\$ 95.600,00
	(Noventa e cinco mil e seiscentos reais)

**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>Terreno</b>	252,000	0,000	0,000	252,000
<b>(*) Outros</b>	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Total</b>	252,000	0,000	0,000	252,000

São Paulo, 06 de Julho 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  
 Banco  
 Escola  
 Hospital  
 Segurança  
 Lazer

**5 – TERRENO****Dimensões**

Área (m<sup>2</sup>): 252,00  
Frente / Testada (m): 12,00  
Fração Ideal (%): 1,000000

Formato: Regular

Situação: Meio de Quadra

Topografia: Declive

Superfície: Seco

**6 – CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO**

Uso: Residencial

Tipo: Terreno

**7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel Desocupado

**8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Avaliação do Lote 23 da Quadra C, situado à Rua A, loteamento Encosta do Sol, Município de Ubá - MG. O lote não possui identificação ou demarcação. Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

**9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES****9.1. Foi realizada a vistoria interna?**

Não

**9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade?**

Não

**Se não, por quê?**

Trata-se de terreno sem benfeitorias.

**9.3. 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 ?**

Sim

**Se não, por quê?**

-





## 11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 37.408 - Cartório de Registro de Imóveis de Ubá - MG.
IPTU	-
Medição "in loco"	-
Outros	-

## 12 - LOCALIZAÇÃO

**21°08'14.9"S 42°56'44.8"W**

## 13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação do Lote 23 da Quadra C, situado à Rua A, loteamento Encosta do Sol, Município de Ubá - MG. Dados extraídos da Matrícula Nº 37.408 - Cartório de Registro de Imóveis de Ubá - MG. O Avaliando possui área de terreno de 252,00m<sup>2</sup>. No local não existe imóvel em construção. 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.

Em a análise ao mercado imobiliários do Município Ubá, verifica-se que ocorreu desvalorização dos lotes na região, atualmente o município conta com diversos loteamento novos com grande demanda em estoques.

Para o presente laudo foi atribuído ao imóvel um fator de liquidez de 70%, o bairro conta com muita demanda de oferta e baixa procura, a expectativa de compra também é baixa devido especialmente a restrição de crédito das instituições financeiras, por essas razões não é possível afirmar velocidade de vendas.

**Autor:** Engº Marcos Fortunato Taveira  
**Crea:** 5.068.999.408  
**Empresa:** MK Avaliações Imobiliárias Ltda.  
**Data:** São Paulo, 06 de Julho de 2018.



## 14 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Elemento Comparativo 1	Endereço:		Encosta do Sol		
<a href="http://montezzi.com.br/montezzi/site/page_property-detail.php?Codlmo=3981">http://montezzi.com.br/montezzi/site/page_property-detail.php?Codlmo=3981</a>					
Empreendimento:	Terreno	Data:	06/07/2018	Referência:	3981
Bairro:	Encosta do Sol	Cidade:	Ubá	UF:	MG
Fonte / Contato:	Montezzi Imóveis	Telefone:	(32) 3531 5173	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	300,00	Testada (m):	12,00		
Valor de Venda (R\$):	140.000,00	Valor por m²:	466,67	Status:	Oferta
Descrição resumida:					

Elemento Comparativo 2	Endereço:		Residencial São José		
<a href="http://montezzi.com.br/montezzi/site/page_property-detail.php?Codlmo=5676">http://montezzi.com.br/montezzi/site/page_property-detail.php?Codlmo=5676</a>					
Empreendimento:	Terreno	Data:	06/07/2018	Referência:	5676
Bairro:	Residencial São José	Cidade:	Ubá	UF:	MG
Fonte / Contato:	Montezzi Imóveis	Telefone:	(32) 3531 5173	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	230,00	Testada (m):	10,00		
Valor de Venda (R\$):	150.000,00	Valor por m²:	652,17	Status:	Oferta
Descrição resumida:					

Elemento Comparativo 3	Endereço:		Eldorado		
<a href="http://montezzi.com.br/montezzi/site/page_property-detail.php?Codlmo=5346">http://montezzi.com.br/montezzi/site/page_property-detail.php?Codlmo=5346</a>					
Empreendimento:	Terreno	Data:	06/07/2018	Referência:	5346
Bairro:	Eldorado	Cidade:	Ubá	UF:	MG
Fonte / Contato:	Montezzi Imóveis	Telefone:	(32) 3531 5173	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	369,75	Testada (m):	12,50		
Valor de Venda (R\$):	250.000,00	Valor por m²:	676,13	Status:	Oferta
Descrição resumida:	Onde foi a Wembley				

Elemento Comparativo 4	Endereço:		Rua J - Lote 20 da Quadra O		
<a href="http://www.barlettaschiavon.com.br/imovel/9104">http://www.barlettaschiavon.com.br/imovel/9104</a>					
Empreendimento:	Terreno	Data:	06/07/2018	Referência:	-
Bairro:	Paulinho Fernandes IV	Cidade:	Ubá	UF:	MG
Fonte / Contato:	Barletta Schiavon	Telefone:	(32) 3532-3606	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	300,00	Testada (m):	12,00		
Valor de Venda (R\$):	135.000,00	Valor por m²:	450,00	Status:	Oferta
Descrição resumida:					

Elemento Comparativo 5	Endereço:		Loteamento Alto do Derminas		
<a href="http://www.contabilizacorretora.com.br/site/58-vende-se-lote.html">http://www.contabilizacorretora.com.br/site/58-vende-se-lote.html</a>					
Empreendimento:	Terreno	Data:	06/07/2018	Referência:	0130
Bairro:	Loteamento Alto do Derminas	Cidade:	Ubá	UF:	MG
Fonte / Contato:	Contabilizar Corretora	Telefone:	(32) 3531-1450	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	300,00	Testada (m):	12,00		
Valor de Venda (R\$):	200.000,00	Valor por m²:	666,67	Status:	Oferta
Descrição resumida:					

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\$ 466,67	0,9000	1,0000	1,0355	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 434,91
2	R\$ 652,17	0,9000	1,0000	0,9819	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 576,34
3	R\$ 676,13	0,9000	1,0000	1,0797	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 657,02
4	R\$ 450,00	0,9000	1,0000	1,0355	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 419,38
5	R\$ 666,67	0,9000	1,0000	1,0355	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 621,30

**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\$ 2.708,95

Média Geral = R\$ 541,79

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 541,79

Limite Inferior (-30%) = R\$ 379,25

Limite Superior (+30%) = R\$ 704,33

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

$$VI = \text{Área Útil (m}^2\text{)} \times \text{Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m}^2\text{)}$$

Valor do terreno = 252,00 X R\$ 541,79 = R\$ 136.531,08

**Valor Total = R\$ 136.531,08**

**Valor Total (em números redondos)\* = R\$ 136.500,00**

**Valor por extenso :****(Cento e trinta e seis mil e quinhentos reais)****São Paulo, 06 de Julho 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 01



Logradouro - vista 02



Vizinho Lateral a Esquerda



Identificação do Vizinho Lateral a Esquerda



Vizinho Lateral a Direita



Vizinho Frontal



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Terreno 1.1



Terreno 1.2



Terreno 1.3



Terreno 1.4



Terreno 1.5





ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Terreno 1.6



-



-



-



-



-