

IDENTIFICAÇÃO

Proponente	ALUIZIO ALVES DA SILVA		Responsável por acompanhar a vistoria	-		
Proprietário	BANCO BMG S.A		Nº Matrícula do Imóvel	14,260		
Endereço do imóvel avaliado	RUA JOAO TAVARES DE ARAUJO		Nº	185	Complemento	-
Bairro	Cidade	UF	CEP			
ALTO DA MANGUEIRA	MARACANAÚ	CE	61900-000			

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Residencial	Médio
Infraestrutura	Serviços públicos
☒ Água	☐ Metrô
☒ Esgoto sanitário	☒ Ônibus
☒ Energia Elétrica	☒ Comércio
☒ Telefone	☒ Rede bancária
☒ Pavimentação	☒ Escola
☒ Esgoto Pluvial	☒ Lazer
☐ Gás canalizado	☒ Segurança
☒ Iluminação pública	☒ Hospital

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula		
Regular	Plana	250,00 m²		
100,00%	10,00	10,00	25,00	25,00
Meio de Quadra	2	Urbano		

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
1	-	-	-
Número das vagas			
-			
1	Coberta	0	Averbada com Matrícula Individualizada
0	Descoberta	1	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
0	Rotativa	0	Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada				
Casa isolada	Médio-Baixo	Regular	59,85				
Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada			
Pintura	Mista	1	30 Anos	-			
Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada	
-	-	-	-	-	-	59,85	
INFRAESTRUTURA						Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	59,85			60,15
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia				
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências				
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins				
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS						Área utilizada para cálculo: Privativa conforme laudo anterior 120,00	
Quantidade		Piso	Parede	Forro			

Observações Gerais

Para efeito de avaliação, considerou-se uma situação paradigma para o imóvel avaliando com área conforme laudo anterior de 120,00m², contendo sala de estar / jantar, cozinha, 3 quartos, sanitário social, garagem, área de serviço e área de terreno de 250,00 m². Possuindo um padrão construtivo entre médio/baixo e idade aparente de 30 anos com estado de conservação regular. Não pode-se verificar as condições de habitabilidade do imóvel, por não ter sido possível a realização de vistoria interna do mesmo. Não pode-se verificar a documentação de inscrição municipal, por não ter sido disponibilizada.

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia? ☒ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)
- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ☒ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda

VM = R\$ 154.000,00

Valor Final de liquidação forçada

VL = R\$ 138.600,00

Nome da empresa

CONSUL ENGENHARIA LTDA.

CREA/CAU

39392

ART/RRT

-

MARACANAÚ

, 22 de setembro de 2023

Nome do Profissional

MARCUS VINICIUS DE OLIVEIRA NETO

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários
sobre estrutura
da região:

Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos completos, ocupação residencial de distribuição vertical, de alta densidade demográfica.

Coordenadas do imóvel

3°53'9.93"S, 38°37'47.60"O

PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Por se tratar de um imóvel em ação judicial, não foi possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel. Neste caso, em comum acordo com o contratante, realizou-se uma vistoria externa e foi utilizada uma situação paradigma para a divisão interna da mesma. Proseguiu-se com a avaliação com base em informações e documentação disponibilizada pelo contratante, anexa a este Laudo. Por não ter sido realizada a vistoria interna do imóvel, foram realizadas considerações hipotéticas sobre a unidade, que configuram uma situação paradigma, explicitadas na primeira página deste documento.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que a avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente laudo, caso algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Não foram consideradas quaisquer despesas de tributação nem aquisição em nossa avaliação. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental. Assumiu-se que o imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais.

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Fachada



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação do logradouro



Descrição: Vizinho (Esquerda)



Descrição: Vizinho (Direita)

FICHA DE PESQUISA									
(apresentar no mínimo 05 dados)									
Dado nº:	1	Data do evento:	22/09/23	Evento:	☒ oferta ☐ transação				
		Valor venda/oferta:	R\$ 172.000,00	Fonte:	Gomes de Freitas				
		Tel./site/e-mail:	(85) 98827-7323						
		Endereço:	Rua 33, 569						
		Bairro:	Jereissati I	Cidade/UF:	Maracanaú / CE				
		Tipo:	☐ apto. ☐ sala ☒ Casa						
		Áreas (m²)	Construída:	82,00	Terreno:	150,00			
	Características	Quartos	qtd total:	3	Nº banheiros:	-			
			qtd suítes:	1	Nº de vagas:	1			
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	-				
	Nº elevadores:	-	Idade aparente:	15					
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim							
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo							
Foto dado 1		Estado de conservação:	☐ ruim ☒ regular ☐ bom ☐ novo						
Informações									
Dado nº:	2	Data do evento:	22/09/23	Evento:	☒ oferta ☐ transação				
		Valor venda/oferta:	R\$ 150.000,00	Fonte:	M. O. Imob.				
		Tel./site/e-mail:	(85) 98548-7553						
		Endereço:	Rua Dezesseis de Agosto, 428						
		Bairro:	Luzardo Viana	Cidade/UF:	Maracanaú / CE				
		Tipo:	☐ apto. ☐ sala ☒ Casa						
		Áreas (m²)	Construída:	66,00	Terreno:	132,00			
	Características	Quartos	qtd total:	3	Nº banheiros:	-			
			qtd suítes:	1	Nº de vagas:	1			
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	-				
	Nº elevadores:	-	Idade aparente:	15					
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim							
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo							
Foto dado 2		Estado de conservação:	☐ ruim ☒ regular ☐ bom ☐ novo						
Informações									
Dado nº:	3	Data do evento:	22/09/23	Evento:	☒ oferta ☐ transação				
		Valor venda/oferta:	R\$ 180.000,00	Fonte:	Afranio				
		Tel./site/e-mail:	(85) 99431-7281						
		Endereço:	Rua Mirian Rocha, 74						
		Bairro:	Cidade Nova	Cidade/UF:	Maracanaú / CE				
		Tipo:	☐ apto. ☐ sala ☒ Casa						
		Áreas (m²)	Construída:	85,22	Terreno:	118,90			
	Características	Quartos	qtd total:	3	Nº banheiros:	-			
			qtd suítes:	1	Nº de vagas:	1			
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	-				
	Nº elevadores:	-	Idade aparente:	25					
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim							
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo							
Foto dado 3		Estado de conservação:	☐ ruim ☒ regular ☐ bom ☐ novo						
Informações									

Dado nº:	4	Data do evento:	22/09/23	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 180.000,00		Fonte:	Gomes de Freitas	
	Tel./site/e-mail:	(85) 98827-7323				
	Endereço:	Rua 117, 300				
	Bairro:	Timbó	Cidade/UF:	Maracanaú / CE		
	Tipo:	☐ apto. ☐ sala ☒ Casa				
	Áreas (m²)	Construída:	82,00	Terreno:	150,00	
	Características	Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:	-
			qtde suítes:	1	Nº de vagas:	1
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	-	
		Nº elevadores:	-	Idade aparente:	20	
Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim					
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo					
Foto dado 4	Estado de conservação:	☐ ruim ☒ regular ☐ bom ☐ novo				

Informações

Dado nº:	5	Data do evento:	22/09/23	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 160.000,00		Fonte:	Gabriel	
	Tel./site/e-mail:	(85) 98648-5341				
	Endereço:	Rua Capitão Justiniano Lopes da Cunha, 481				
	Bairro:	Jardim Bandeirante	Cidade/UF:	Maracanaú / CE		
	Tipo:	☐ apto. ☐ sala ☒ Casa				
	Áreas (m²)	Construída:	74,00	Terreno:	150,00	
	Características	Quartos	qtde total:	2	Nº banheiros:	-
			qtde suítes:	0	Nº de vagas:	1
		DCE:	☐ sim ☒ não	Andar:	-	
		Nº elevadores:	-	Idade aparente:	10	
Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim					
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal ☐ normal/alto ☐ luxo					
Foto dado 5	Estado de conservação:	☐ ruim ☒ regular ☐ bom ☐ novo				

Informações

R\$	Fator oferta	R\$	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Fator Área	Fator Conservação	Fator Andar	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Equivalência	Valores homogêneos
172.000,00	0,90	154.800,00	82,00	1.887,80	1,00	0,74	1,00	1,00	0,90	1,00	1.208,20
150.000,00	0,90	135.000,00	66,00	2.045,45	1,00	0,74	1,00	1,00	0,90	1,00	1.309,09
180.000,00	0,90	162.000,00	85,22	1.900,96	0,92	0,88	1,00	1,00	0,90	1,00	1.340,18
180.000,00	0,90	162.000,00	82,00	1.975,61	1,01	0,80	1,00	1,00	0,90	1,00	1.410,59
160.000,00	0,90	144.000,00	74,00	1.945,95	1,00	0,69	1,00	1,00	0,90	1,00	1.152,00
Média (R\$/m²)				1.951,16					Média		1.284,01
Desvio Padrão (R\$/m²)				63,34					30% +		1.669,21
Coeficiente de Variação Inicial				3,25%					30% -		898,81
Méd. Área Comparativos				77,84				Área referência	120,00		1.284,01
(-50%) da área do avaliando				60,00				Valor da unidade			154.081,19
(+50%) da área do avaliando				180,00				Valor adotado			154.000,00
Relação Avaliando x Amostra				Normal				Unitário adotado			1.283,33

SANEAMENTO

Limite Superior (R\$/m²)	R\$ 1.355,08	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R\$/m²)	R\$ 1.212,94	Unitário Médio Saneado	R\$ 1.284,01
Intervalo de confiabilidade	11,07%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R\$/m²)	103,66	Grau de fundamentação	II
Coeficiente de Variação Final	8,07%	Grau de precisão	III
Situação coef. Variação	OK		