

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Agiliza - Soluções em Crédito		
Grupo/Cota	-		
Proponente:	BR CONSÓRCIOS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA		
Logradouro:	Rua Cícero Ferreira de Souza	Nº 280	
Complemento:	-	Empreendimento: -	
CEP:	57590-000	Bairro: Centro	
Cidade:	Major Isidoro	UF: AL	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 76.500,00	R\$ 61.200,00
(Setenta e seis mil e quinhentos reais)	(Sessenta e um mil e duzentos reais)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	62,12m ²
Total	62,12m ²
Terreno	74,92m ²

Imóvel com fração	
Privativa (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Priv. Descob. (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Área Comum (<i>Matricula</i>)	0,00m ²
Área Total (<i>Matricula</i>)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 05 de setembro de 2025

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 01 (um) ano.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Misto

Infraestrutura urbana (Serviços existentes no logradouro do imóvel)

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Fossa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários (Num raio de até 1.000m)

- | | | | | |
|---------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input type="checkbox"/> Rede bancária | <input type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input 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: Meio de quadra

Formato: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 74,92m²

Testada: 4,75m

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 28 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Comercial

Ocupação: -

Tipo: Loja

Andar: -

Padrão Construtivo: Econômico

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo (vistoria externa)

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?

Inconclusivo (vistoria externa)

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 3336 do Cartório do Único Ofício Edson Amaral - Major Isidoro - AL
Inscrição imobiliária	nº 2.02.012.010.00
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel urbano, situado na Rua Cicero Ferreira de Souza, nº 280, Centro, Município de Major Isidoro - AL.

Descrição detalhada do avaliando segue no item 11.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não

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?

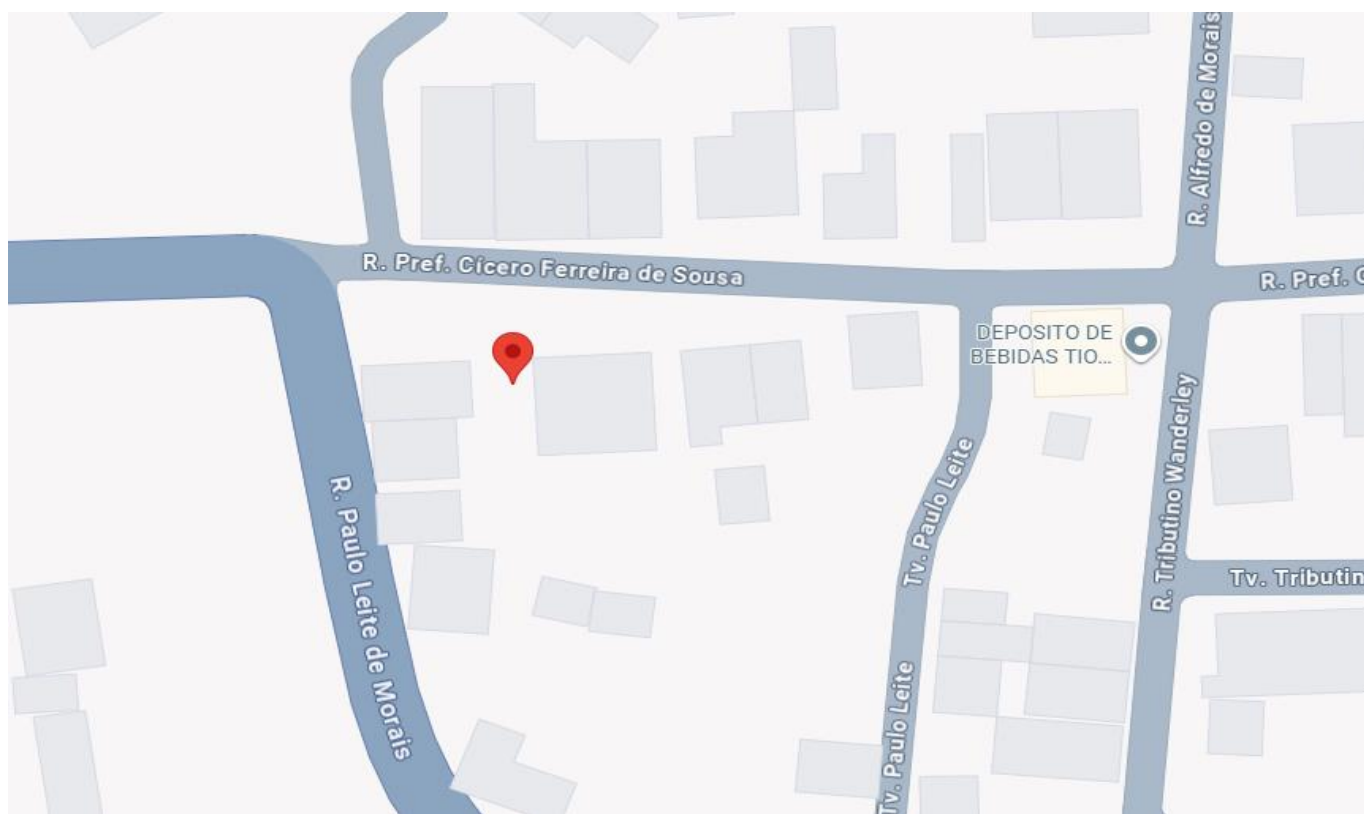
Não, vide item 19 - Considerações Finais

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

9°31'54.3"S 36°58'58.0"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-AL (R8-N) | JUL/2025 R\$ 1.886,37

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Av. Deputado Antônio Guedes do Amaral		Nº: -	Bairro:	Centro	05/09/2025	
Cidade:	Major Isidoro		UF: AL	Fonte:	Leilao ninja	-	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
278,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benefeitoria		Benefeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 56.500,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 56.500,00	R\$ 203,24	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Avenida Rotary		Nº: -	Bairro:	Palmeira de Fora	05/09/2025	
Cidade:	Palmeira dos Índios		UF: AL	Fonte:	Severino bruno Costa da silva	(82) 98105-2753	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
170,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benefeitoria		Benefeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 45.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 45.000,00	R\$ 264,71	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Projetada L		Nº: -	Bairro:	Graciliano Ramos	05/09/2025	
Cidade:	Palmeira dos Índios		UF: AL	Fonte:	Cruz imobiliaria	(11) 91064-2301	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
234,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benefeitoria		Benefeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 55.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 55.000,00	R\$ 235,04	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Loteamento Colorado		Nº: -	Bairro:	Loteamento Colorado	05/09/2025	
Cidade:	Palmeira dos Índios		UF: AL	Fonte:	Rosivaldo Anjos	(82)99971-5971	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benefeitoria		Benefeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 35.500,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 35.500,00	R\$ 177,50	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Travessa São Pedro		Nº: -	Bairro:	Alto do Cruzeiro	05/09/2025	
Cidade:	Olho D'Água das Flores		UF: AL	Fonte:	PREMIUM IMÓVEIS	(82) 99902-3044	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
260,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benefeitoria		Benefeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 50.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 50.000,00	R\$ 192,31	Ofertado	
Observações:	-						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

Proponente: BR CONSÓRCIOS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 203,24	0,9000	1,0000	1,1781	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 215,49
2	R\$ 264,71	0,9000	0,8000	1,1079	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 211,14
3	R\$ 235,04	0,9000	0,8000	1,1530	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 195,12
4	R\$ 177,50	0,9000	1,0000	1,1306	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 180,61
5	R\$ 192,31	0,9000	1,0000	1,1683	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 202,20

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\$ 1.004,56

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 200,91

Limite Inferior (-30%) = R\$ 140,64

Limite Superior (+30%) = R\$ 261,19

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
74,92m ²	R\$ 200,91	R\$ 15.100,00

CUB-AL (R8-N) JUL/2025	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Loja	Econômico	28 Anos Necessitando de reparos simples	
R\$ 1.886,37	0,780		0,6720	
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
62,12m ²	1,00	62,12m ²	R\$ 988,76	R\$ 61.400,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 61.400,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 76.500,00

(Setenta e seis mil e quinhentos 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	9,44%		
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\$ 200,91
Limite superior	R\$ 261,19
Limite inferior	R\$ 140,64
Desvio Padrão	13,82
Coeficiente de Variação	6,88%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	4,72% R\$ 210,39
Limite Inferior	-4,72% R\$ 191,43

São Paulo, 05 de setembro de 2025

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

Avaliação válida para um imóvel urbano, situado na Rua Cicero Ferreira de Souza, nº 280, Centro, Município de Major Isidoro - AL.

Dados extraídos da Certidão de Inteiro Teor nº 3336 do Cartório do Único Ofício Edson Amaral - Major Isidoro - AL, IPTU sob inscrição nº 2.02.012.010.00 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 74,92m² e área construída de 62,12m² (não averbada), conforme verificado "in loco".

Conforme os documentos recebidos, o imóvel está situado na Rua Cícero Ferreira de Souza, porém não consta identificação de lote, quadra ou numeração predial. No local, o avaliando encontra-se identificado pelo número 280, não sendo possível, entretanto, confirmar sua exata localização ou vinculá-lo de forma segura à documentação apresentada. Nessas condições, o bem não representa garantia adequada, sendo necessário providenciar documentos que comprovem a numeração atribuída no local.

Vistoria externa

O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



Eng^o Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 05 de setembro de 2025

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Placa do logradouro



Logradouro



Logradouro



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando



Identificação do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro

Em branco

Em branco

-

-