

LAUDO AVALIATÓRIO

SOLICITANTE

CREDISIS CREDIARI- COOPERATIVA DE CRÉDITO LTDA.

CNPJ: 03.222.753/0001-30

IMÓVEL

LOTE 03, QUADRA 02, RESIDENCIAL PARK TROPICAL, ARIQUEMES-RO.

MATRÍCULA 14.678, 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARIQUEMES-RO.

FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL COM BENFEITORIAS, PARA FINS DE GARANTIA.

INTRODUÇÃO

Imobiliária Marques Imóveis, devidamente inscrita no CNPJ: 42.490.632/0001-20, neste ato representado pelo Perito avaliador EDEJAIR DIAS PIMENTA, por solicitação de CREDISIS CREDIARI - COOPERATIVA DE CRÉDITO LTDA, procedeu à avaliação do imóvel urbano localizado no Município de Ariquemes, Estado de Rondônia.

O resultado da Avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados e distribuídos no corpo do laudo em anexo.

Consideraram-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufruto e penhores para o bom uso e comercialização.

A documentação fornecida para elaboração deste relatório é por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídica, apenas visita in loco para coleta das informações pertinentes ao resultado do laudo mercadológico.

O laudo é considerado por Marques Imóveis e Edejair Dias Pimenta, como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS:

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, apresentamos uma síntese da metodologia básica.

Os métodos classificam-se em dois grupos, diretos e indiretos, podendo ser em determinadas circunstâncias, conjugados.

Os diretos subdividem-se em:

- Comparativo de dados de mercado
- Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias

Os indiretos em:

- Da renda;
- Involutivo;
- Residual;


Edejair D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057



MARQUES IMÓVEIS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Define-se o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO E REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS:

Apropriam-se o valor de benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes, considerados os efeitos do desgaste físico e/ou do absolutismo funcional.

MÉTODO DA RENDA:

Apropriam-se o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

MÉTODO INVOLUTIVO:

Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica para apropriação do valor do imóvel rural, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético aproveitamento de benfeitorias, compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

MÉTODO RESIDUAL:

Define-se o valor do imóvel por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias ou vice-versa. Deve ser considerado, também, quando for o caso, o fator de comercialização.

CRITÉRIO ADOTADO:

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativo genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de arrendamento, taxas de renda ou mesmo a forma e o aproveitamento do imóvel urbano.


Edejar D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057



MARQUES IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-sócio econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado juntamente com Método Comparativo de Custo e Reprodução de Benfeitorias para a definição dos valores.

NÍVEL DE PRECISÃO:

O nível de precisão pretendido está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado local, independentemente, portanto, unicamente da vontade do corretor avaliador e/ou de seu contratante.

O presente trabalho é classificado como normal, conforme o que dispõe as normas técnicas, conforme acordado com o solicitante.

DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO:

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo definimos o valor de mercado, cuja definição técnica é a seguinte:

- Valor de Mercado: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote 03, Quadra 02, "Condomínio Residencial Parque Tropical I", situado no município de Ariquemes-RO, com área de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados), devidamente registrado no Cartório de Registro Imóveis da Cidade de Ariquemes, 1.º Ofício, sob a matrícula nº 14.678 de 22 de maio de 2002 do mesmo cartório.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

- **FRENTE:** Avenida "A", com 20,00 metros;
- **FUNDOS:** Lote 07, com 20,00 metros;
- **LATERAL DIREITA:** Lotes 03/A, com 40,00 metros;
- **LATERAL ESQUERDA:** Rua "G", com 40,00 metros;


Edejair D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057



MARQUES IMÓVEIS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Informações acima contidas na Certidão de Inteiro teor emitida em 04 de julho 2024.

LOCALIZAÇÃO

O referido imóvel encontra-se no condomínio atualmente denominado "Condomínio Residencial Parque Tropical I", considerado o mais organizado e valorizado da cidade de Ariquemes, sendo classificado como de alto padrão.

Trata-se de um imóvel localizado nas proximidades da área central e comercial da cidade de Ariquemes, sendo uma área alta, bem arejada e possui supermercados, lojas, panificadoras, farmácias, rede bancária e órgãos públicos em sua proximidade. Sendo ainda considerado de localização privilegiada e de fácil acesso.

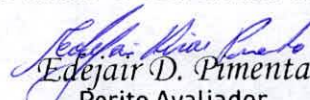
O condomínio é composto por terrenos padronizados, relativamente amplos, com uma estrutura completa que proporcionada lazer e segurança aos seus condôminos.

Possui acesso aos serviços de pavimentação asfáltica, iluminação pública, abastecimento de energia, água, esgoto e recolhimento de lixo.

BENFEITORIAS

O imóvel possui uma modelo de construção tipo sobrado, com piso inferior (térreo) e piso superior, com aproximadamente 760,00 m² (setecentos e sessenta quadrados) de edificação, que abrange quase a totalidade do imóvel. Nesse sentido, podemos fazer a seguinte descrição das benfeitorias e edificações:

- **Piso inferior (térreo):** Construção em alvenaria, contendo suíte máster com closet, quarto, sala de visita, sala de jantar, sala de tv, copa, 02 cozinhas, brinquedoteca, banheiro social, área de serviço e garagem coberta. Acabamento de piso misto e cobertura mista


Edejair D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057



MARQUES IMÓVEIS

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

(laje e telhas de porcelanato). Apresenta bom estado de conservação, pois os espaços estão em pleno uso.

- **Piso superior:** Edificação em alvenaria, contendo suíte master, suíte simples, 02 quartos, banheiro social, sala, hall de circulação e sacada com área livre. Acabamento de piso de cerâmica, forro de madeira e cobertura de telha de porcelanato. Apresenta bom estado de conservação, pois os espaços estão em pleno uso.

É importante ressaltar que não foi feita análise técnica das edificações aqui descritas, apenas foi mencionado seu aparente estado de conservação, aos quais apresentam bom estado de conservação e pequenos sinais de desgaste em razão do tempo, e adequada conforme seu uso, pois apresenta uma padronização estrutural, de uso bifamiliar, que não interfere em seu padrão estrutural. Observa-se ainda que o imóvel apresenta modelo arquitetônico relativamente antiga em relação ao que há de moderno no mercado atual, tanto estético, como de acabamento.

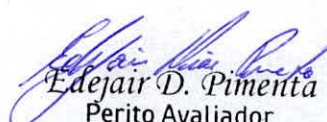
OBSERVAÇÕES

Não foi feita análise técnica ou apresentados projetos das construções existentes, sendo as informações coletadas com a visita in loco.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi obtido com base no unitário definido para o imóvel, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

A avaliação adotada foi determinada após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios em sites, vendas efetivamente


Edejaír D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057



MARQUES IMÓVEIS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

realizadas, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO:

Dá-se preferência aos locais da mesma situação geo-sócio-econômica do mesmo zoneamento.

EQUIVALÊNCIA DE TEMPOS:

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

EQUIVALÊNCIA DE CARACTERÍSTICAS:

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio ambiente, utilização etc.

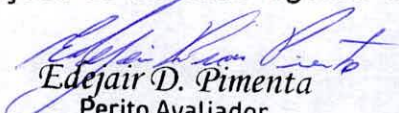
CONCLUSÃO:

De acordo com os dados efetuados, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliado, considerados neste trabalho para a data base de Junho e Julho de 2024;

VALOR DE MERCADO:

- **R\$ 2.780.000,00 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS)**

É importante ressaltar que os valores definidos para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto


Edejaír D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057



MARQUES IMÓVEIS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas, pode-se ainda levar consideração uma variação média aceitável de 10% (Dez por Cento) para mais ou para menos em razão do valor ora avaliado. **Menciona-se ainda o momento do mercado imobiliário local, o que apresenta uma certa retração em relação ao volume de negócios realizados, o que impacta diretamente na possível liquidez imediata do imóvel, haja vista seu valor considerável, o que limita o número de possíveis compradores.**

Ariquemes, RO, 04 de Julho de 2024.


EDEJAIR DIAS PIMENTA

CPF: 935.109.692-00

CRECI/RO F-1527

Perito Avaliador

CNAI 14057

MARQUES IMÓVEIS

ANEXOS

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



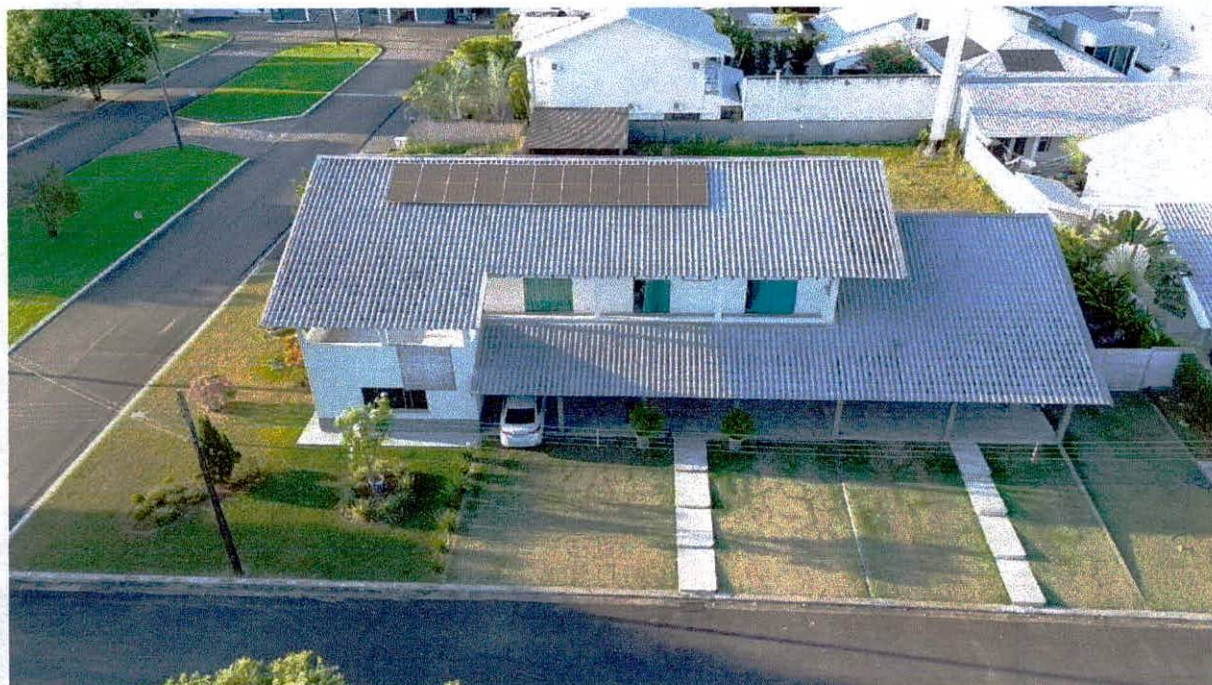
MARQUES IMÓVEIS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



Edejair D. Pimenta
Edejair D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057

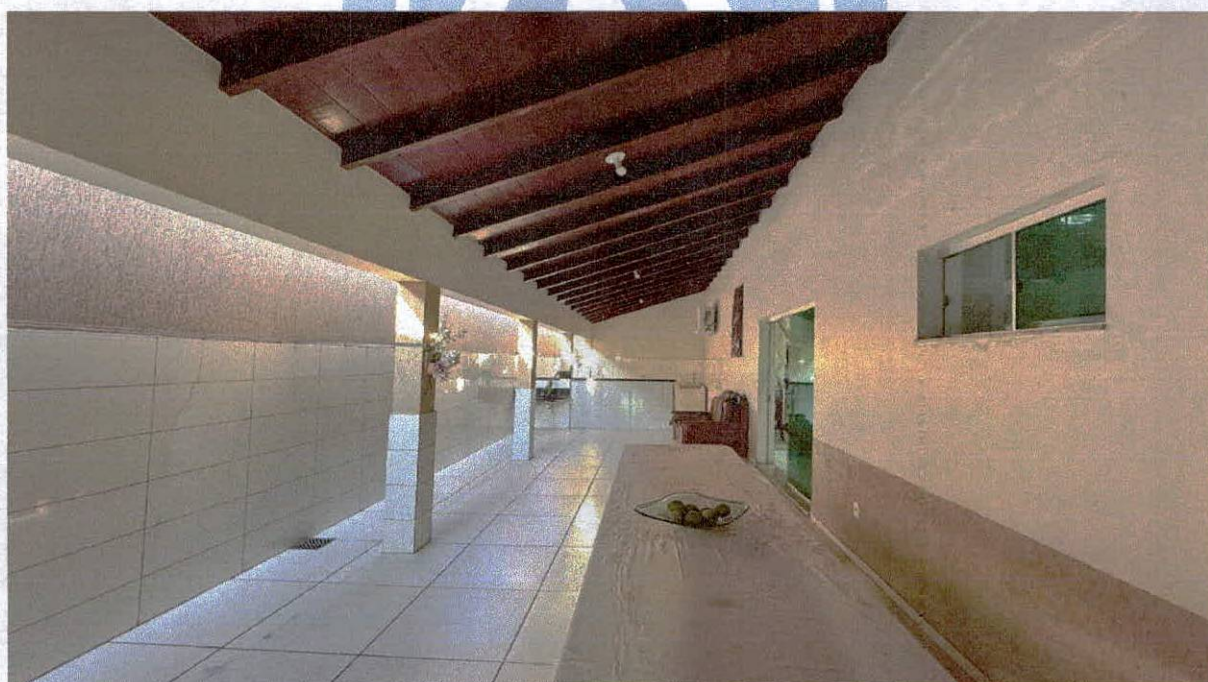


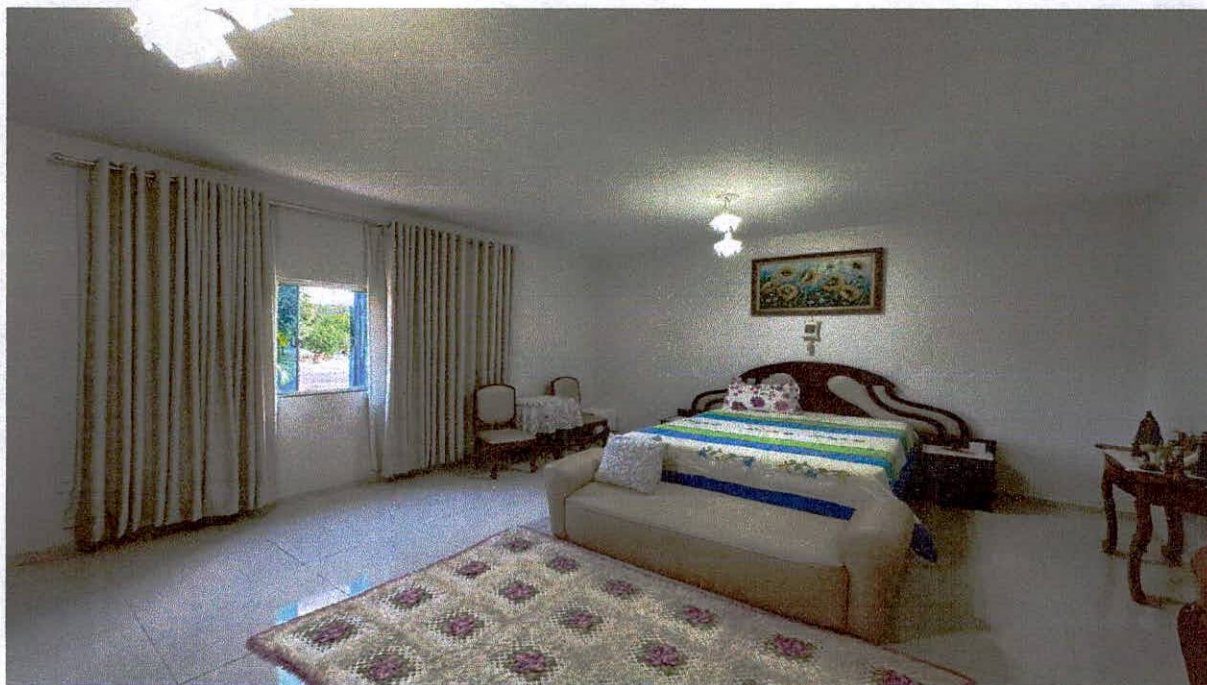
MARQUES IMÓVEIS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



Edejair D. Pimenta 11
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057





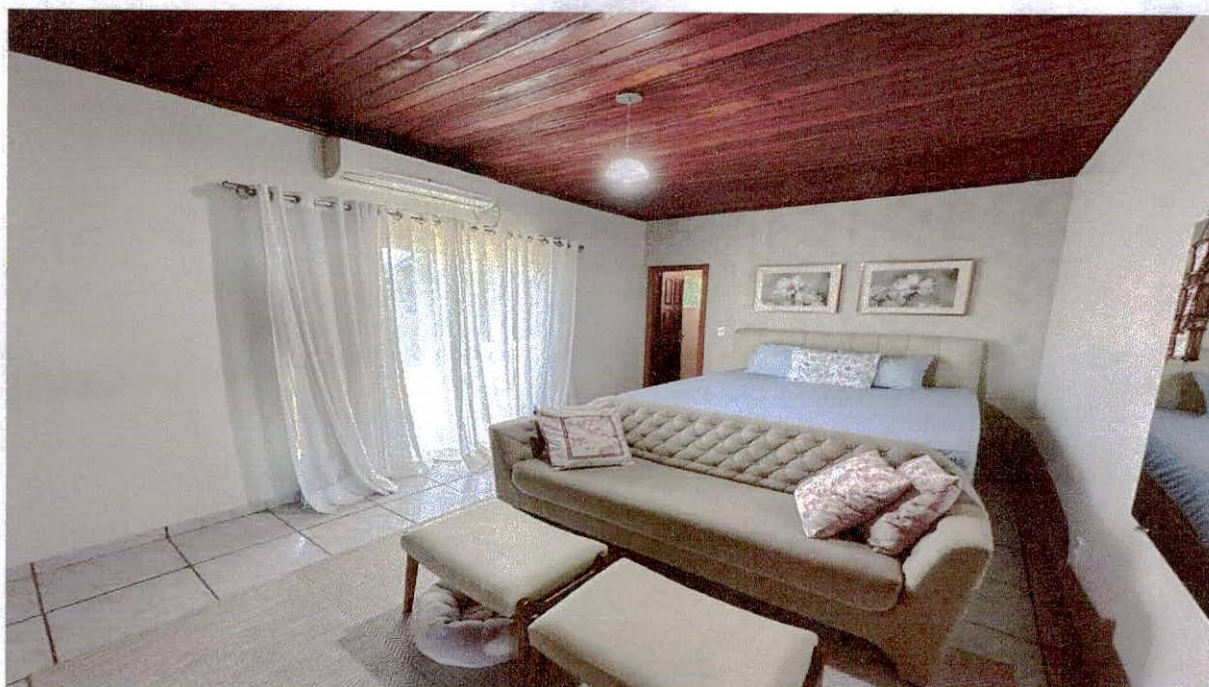




MARQUES IMÓVEIS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

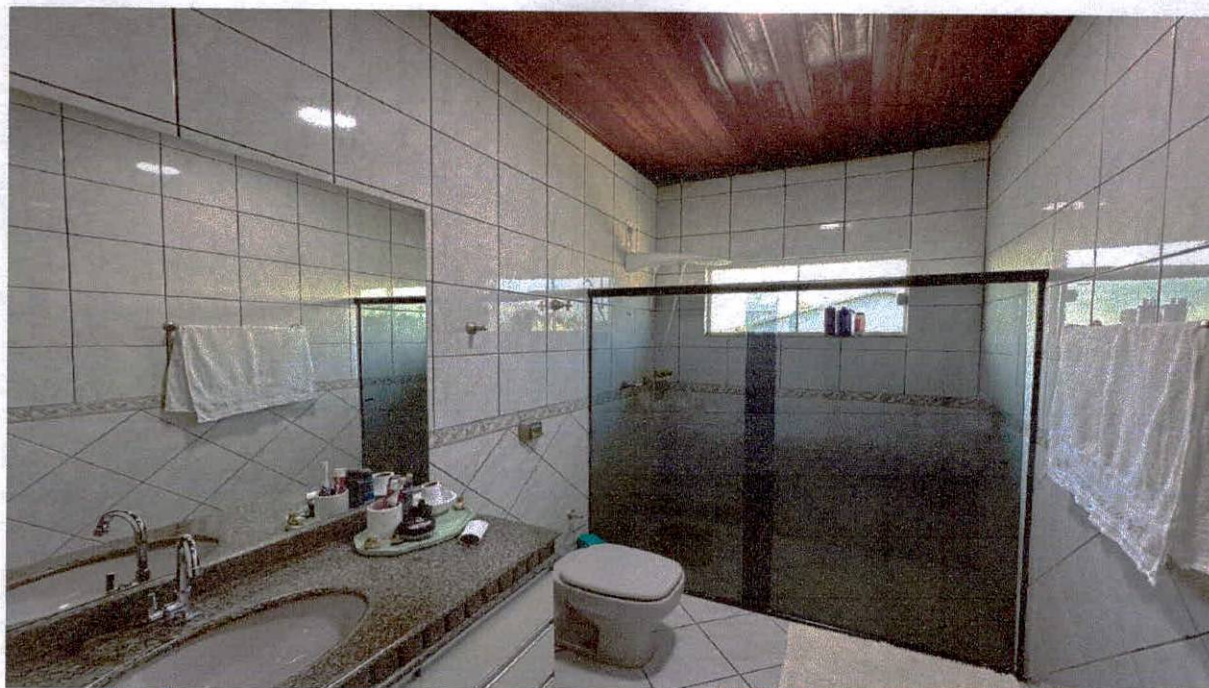


Edejair D. Pimenta
Edejair D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057





MARQUES IMÓVEIS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



Edejair D. Pimenta 17
Edejair D. Pimenta
Perito Avaliador
CRECI 1527 CNAI 14057