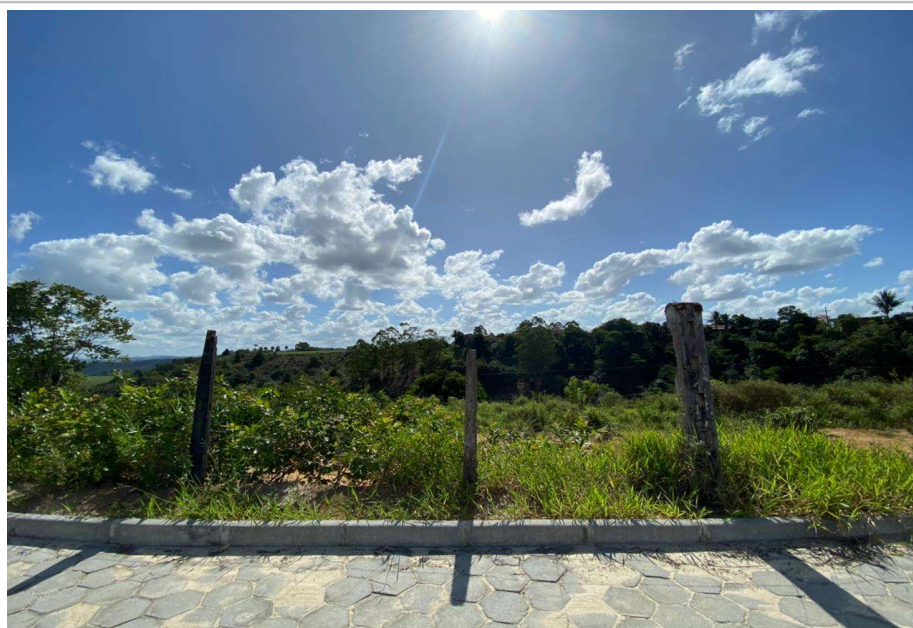


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Matrícula:</b>	Nº 28.110 - Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Eunápolis - BA.		
<b>Solicitante:</b>	Rodobens Consórcio		
<b>Grupo/Cota:</b>			
<b>Proponente:</b>			
<b>Logradouro:</b>	Rua Silvio José Soares	Nº S/N	
<b>Complemento:</b>	LOTE A	<b>Empreendimento:</b> -	
<b>CEP:</b>	45820-731	<b>Bairro:</b> Costa Rica	
<b>Cidade:</b>	Eunápolis	UF: BA	



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>Valor de Liquidação:</b>
<b>R\$ 196.000,00</b>	<b>R\$ 137.000,00</b>
(Cento e noventa e seis mil reais.)	(Cento e trinta e sete mil reais.)

#### Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Não Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Total	0,00m <sup>2</sup>
Terreno	1.289,62m <sup>2</sup>

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

(São Paulo/SP, 10 de Março de 2022.)

#### 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

##### Infraestrutura urbana

- |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <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

- |                                 |   |                                 |                                    |  |
|---------------------------------|---|---------------------------------|------------------------------------|--|
| <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 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: 1.289,62m<sup>2</sup>

Testada: 20,00m

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Caído para os fundos de 10% a 20%

Consistência: Seco

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: Residencial

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

#### O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não, o avaliando trata-se de um lote sem benfeitorias edificadas.

#### 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? Caso positivo, informar o ocupante.

Não.

## 8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 28.110 - Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Eunápolis - BA.
Inscrição imobiliária	Inscrição: 01055060780001
Outros	-

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial, situado à Rua Silvio José Soares, Costa Rica, Município de Eunápolis - BA.

O avaliando trata-se de um lote sem benfeitorias edificadas.

### 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. Trata-se de um lote sem benfeitorias edificadas.

### 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. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à 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. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

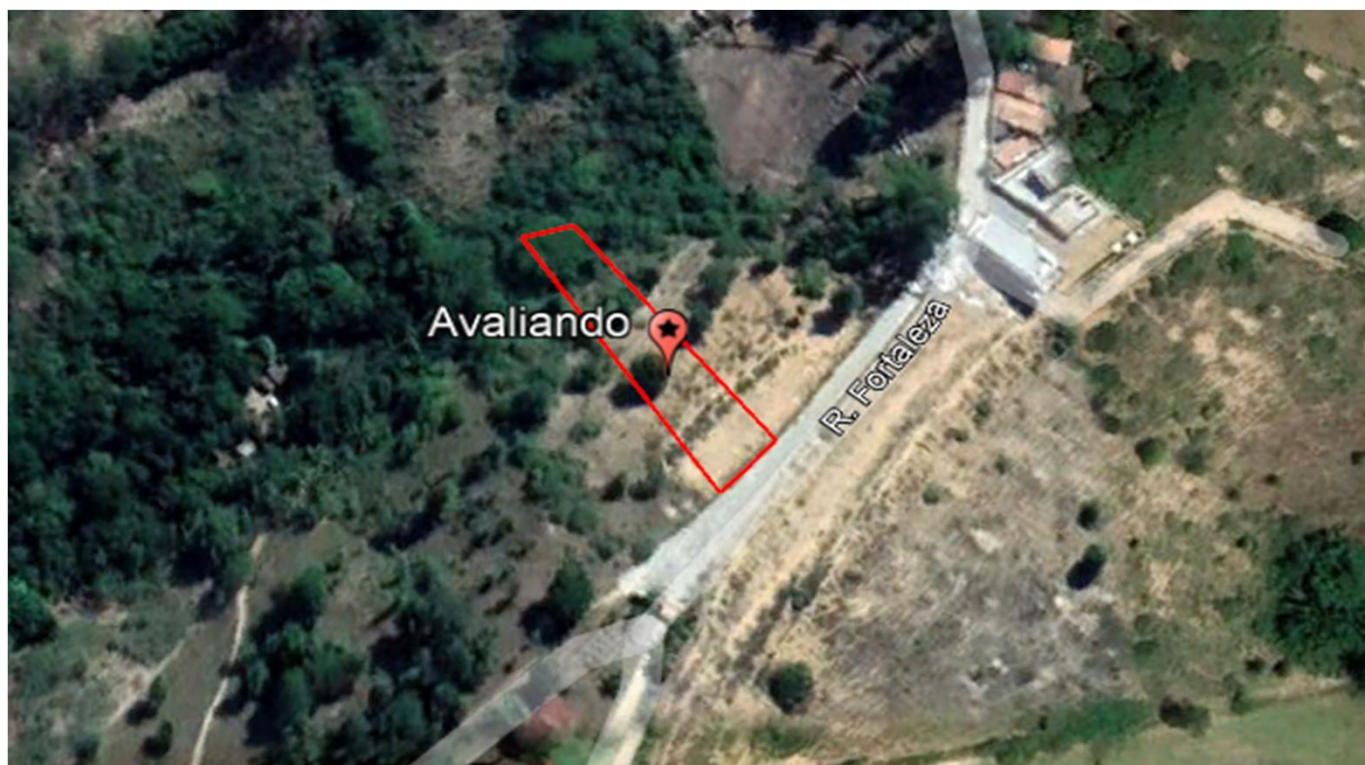
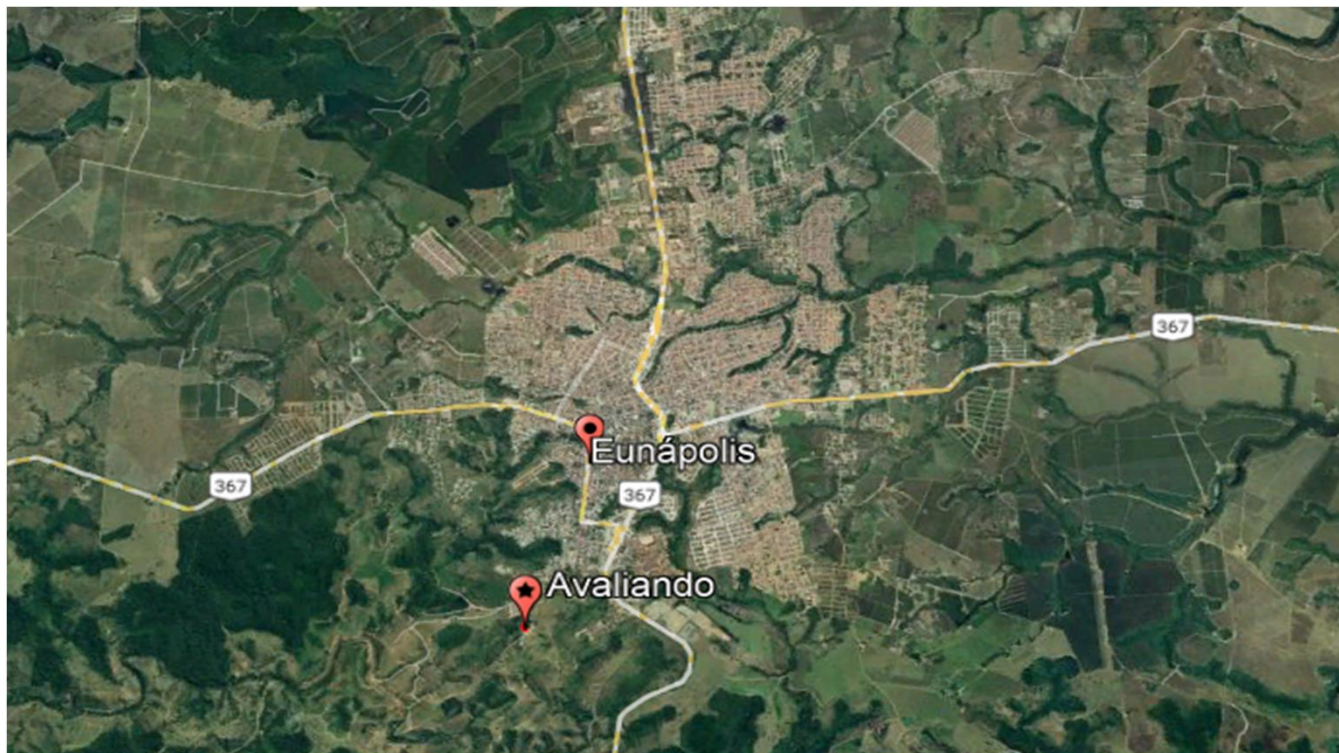
## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno sem benfeitorias edificadas.					



12 - LOCALIZAÇÃO

-16.394233, -39.595703



## 13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-BA (R8-N) | Março/2022

R\$ 1.834,70

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua 23 de Maio	Nº:	-	Bairro:	Alamar	10/05/2022	
Cidade:	Eunápolis	UF:	BA	Fonte:	Oseas Brasil	(73) 9999-3270	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alar-almar-bairros-eunapolis-1212m2-venda-RS380000-id-2555782917/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alar-almar-bairros-eunapolis-1212m2-venda-RS380000-id-2555782917/</a>						Ref.: 850	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.212,00m <sup>2</sup>	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:		
R\$ 380.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 380.000,00	R\$ 313,53	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Avenida Castro Alves	Nº:	-	Bairro:	Juca Rosa	10/05/2022	
Cidade:	Eunápolis	UF:	BA	Fonte:	Moscoso	(73) 3261-3744	
<a href="https://www.moscoso.com.br/3063/imoveis/venda-terreno-juca-rosa-eunapolis-ba">https://www.moscoso.com.br/3063/imoveis/venda-terreno-juca-rosa-eunapolis-ba</a>						Ref.: ST407	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.000,00m <sup>2</sup>	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:		
R\$ 165.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 165.000,00	R\$ 165,00	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Avenida Antártida	Nº:	-	Bairro:	Dinah Borges	10/05/2022	
Cidade:	Eunápolis	UF:	BA	Fonte:	Moscoso	(73) 3261-3744	
<a href="https://www.moscoso.com.br/3404/imoveis/venda-terreno-dinah-borges-eunapolis-ba">https://www.moscoso.com.br/3404/imoveis/venda-terreno-dinah-borges-eunapolis-ba</a>						Ref.: T464	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
924,00m <sup>2</sup>	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:		
R\$ 245.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 245.000,00	R\$ 265,15	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Feirinha	Nº:	-	Bairro:	Arrail D'Ajuda	10/05/2022	
Cidade:	Porto Seguro	UF:	BA	Fonte:	Felipe Otto	(73) 99106-1065	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arrail-d-ajuda-bairros-porto-seguro-1050m2-venda-RS285000-id-2557919424/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arrail-d-ajuda-bairros-porto-seguro-1050m2-venda-RS285000-id-2557919424/</a>						Ref.: TE00149	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.050,00m <sup>2</sup>	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:		
R\$ 285.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 285.000,00	R\$ 271,43	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua B	Nº:	-	Bairro:	Mundai	10/05/2022	
Cidade:	Porto Seguro	UF:	BA	Fonte:	Daniel Santos	(73) 99966-1215	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-seguro-bairros-porto-seguro-1050m2-venda-RS250000-id-2520017719/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-seguro-bairros-porto-seguro-1050m2-venda-RS250000-id-2520017719/</a>						Ref.: TE00110	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.050,00m <sup>2</sup>	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:		
R\$ 250.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 250.000,00	R\$ 238,10	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

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 <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 313,53	0,9000	1,0000	0,9846	0,8000	1,0000	0,8000	R\$ 177,81
2	R\$ 165,00	0,9000	0,9000	0,9384	0,8000	1,0000	1,1000	R\$ 110,37
3	R\$ 265,15	0,9000	0,9000	0,9200	0,8000	1,0000	1,0000	R\$ 158,08
4	R\$ 271,43	0,9000	0,9000	0,9499	0,8000	1,0000	1,0000	R\$ 167,08
5	R\$ 238,10	0,9000	0,9000	0,9499	0,8000	1,0000	1,0000	R\$ 146,56

**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

	<b>Somatório =</b>	R\$ 759,90
	<b>Valor Unitário Homogeneizado =</b>	R\$ 151,98
	<b>Limite Inferior (-30%) =</b>	R\$ 106,39
	<b>Limite Superior (+30%) =</b>	R\$ 197,57

**15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO**

Área de terreno	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Terreno
1.289,62m <sup>2</sup>	R\$ 151,98	R\$ 196.000,00

CUB-BA (R8-N)   Março/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 1.834,70	0,000		0,0000

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Área averbada
0,00m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Não Averbada
0,00m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00

<b>Valor total das benfeitorias</b>	<b>R\$ 0,00</b>
-------------------------------------	-----------------

F.a. <sup>1</sup>	VALOR TOTAL DO IMÓVEL <sup>2</sup>
1,00	<b>R\$196.000,00</b> (Cento e noventa e seis 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%
<b>Intervalo de confiança</b>	<b>23,41%</b>		
<b>GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>III</b>		
*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\$ 151,98
Limite superior	R\$ 197,57
Limite inferior	R\$ 106,39
Desvio Padrão	25,95
Coefficiente de Variação	17,07%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	11,71% R\$ 169,77
Limite Inferior	-11,71% R\$ 134,19

( São Paulo/SP, 10 de Março de 2022.)

<sup>1</sup>F.a. → Fator de ajuste de mercado

<sup>2</sup>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.



### 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 INICIAIS

Avaliação válida para o terreno urbano localizado na Rua Sílvio José Soares, Bairro Costa Rica, Município de Eunápolis - BA.

### DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da matrícula Nº 28.110, IPTU e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O terreno possui área total de 1289,62m<sup>2</sup>.

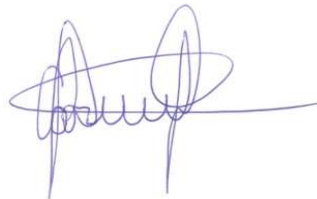
### IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Durante a vistoria foi verificado que o avaliando não possuía identificação ou indicação de quadra e lote. O avaliando foi identificado através do levantamento fornecido. - VIDE ANEXO C.

Foi verificado que a coordenada do vértice V1 não condiz com a mostrada no mapa do levantamento do terreno. Sugerimos a correção da coordenada.

### 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 Roberto Carlos Oliveira**  
**CREA: 5.069.518.853**  
**MK Avaliações Imobiliárias Ltda.**  
**( São Paulo/SP, 10 de Março de 2022.)**



ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Vizinho frente



Avaliando - Vista 01



Avaliando - Vista 02



Avaliando - Vista 03



LAUDO DE AVALIAÇÃO | Rodobens Consórcio

Grupo/Cota: PASTA: 151736

ENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA X CAROLINA SILVA FONSECA DE MATOS

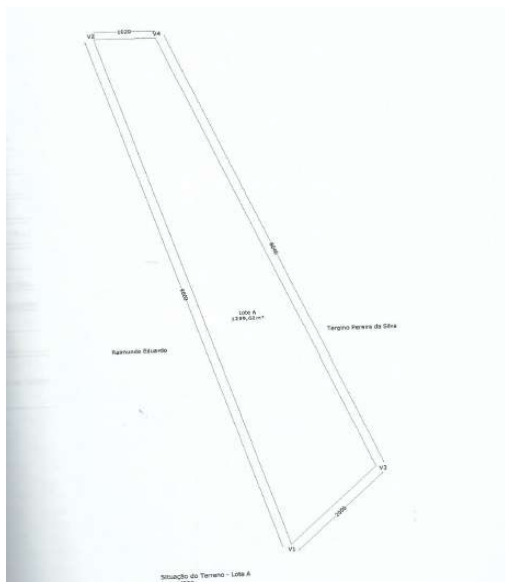
## ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Após várias tentativas, não foi possível localizar mapa de zoneamento municipal, porém foi possível constatar de que o imóvel avaliando possui uso residencial coerente com seu entorno residencial

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA



Localização do Terreno - Lote A  
Sem Escala



Levantamento terreno