

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 28.105 – Ofício do Registro de Imóveis – BA.		
Solicitante:			
Grupo/Cota:	151736		
Proponente:			
Logradouro:	Rua Sílvio José Soares	Nº S/N	
Complemento:	Lote D	Empreendimento: -	
CEP:	45820-731	Bairro: Costa Rica	
Cidade:	Eunápolis	UF: BA	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 127.700,00	R\$ 89.000,00
(Cento e vinte e sete mil e setecentos reais)	(Oitenta e nove mil reais)

Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	768,68m ²

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

(São Paulo / SP, 10 de Maio 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 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: 768,68m²

Testada: 20,32m

Fração Ideal: 100,00000%

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

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: - Anos

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não.

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 28.105 – Ofício do Registro de Imóveis – BA.
Inscrição imobiliária	Inscrição: Nº 513862.
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial, situado à Rua Silvio José Soares, nº340 no Bairro Costa Rica, na Cidade 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?

Sim.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não, o avaliando 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 venda em 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?

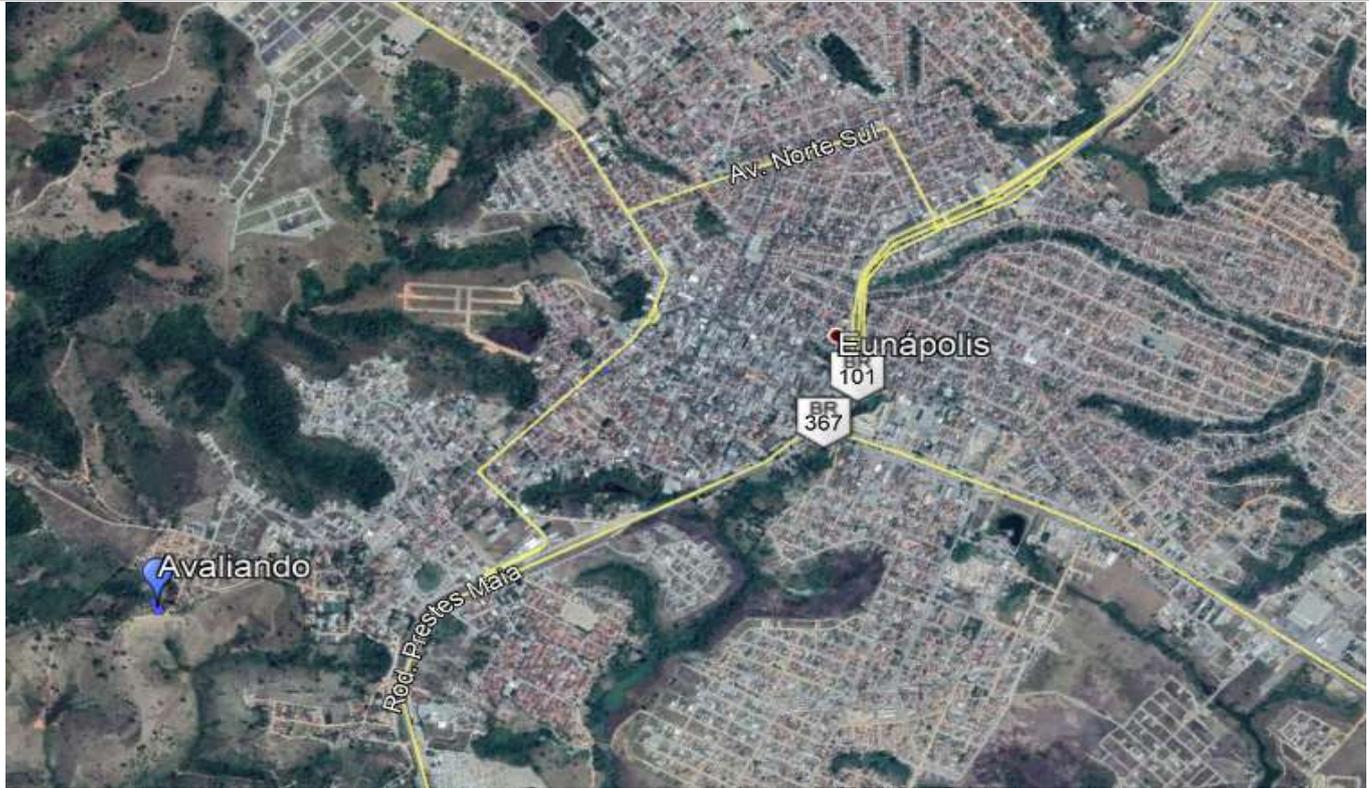
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à venda em leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
O avaliando trata-se de um lote sem benfeitorias edificadas.					

12 - LOCALIZAÇÃO

16°23'37.8"S 39°35'42.1"W



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:	S/N	Bairro:	Alamar		10/05/2022
Cidade:	Eunápolis	UF:	BA	Fonte:	Oseas Brasil		(73) 9999-3270
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alar-maior-eunapolis-1212m2-venda-RS380000-id-2555782917/						Fonte: Site	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.212,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 380.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 380.000,00	R\$ 313,53	Ofertado		
Observações:	Lote sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Castro Alves	Nº:	S/N	Bairro:	Juca Rosa		10/05/2022
Cidade:	Eunápolis	UF:	BA	Fonte:	Moscoso		(73) 3261-3744
https://www.moscoso.com.br/3063/imoveis/venda-terreno-juca-rosa-eunapolis-ba						Fonte: Site	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.000,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 165.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 165.000,00	R\$ 165,00	Ofertado		
Observações:	Lote sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Antártida	Nº:	S/N	Bairro:	Dinah Borges		10/05/2022
Cidade:	Eunápolis	UF:	BA	Fonte:	Moscoso		(73) 3261-3744
https://www.moscoso.com.br/3404/imoveis/venda-terreno-dinah-borges-eunapolis-ba						Fonte: Site	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
924,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 245.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 245.000,00	R\$ 265,15	Ofertado		
Observações:	Lote sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Proximo a Rua Padre João Gualberto Magalhães	Nº:	S/N	Bairro:	Vivendas Costa Azul		10/05/2022
Cidade:	Eunápoli	UF:	BA	Fonte:	Nossa Terra Imóveis		(73) 8804-6279
http://nossaterraimoveis.com.br/imovel/Casa+ao+lado+da+Unimed-4142881.html						Fonte: Site	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
106,00m²	3	1	Médio	10	Entre novo e regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 310.000,00	R\$ 251.648,88	R\$ 2.374,05	R\$ 58.351,12	R\$ 291,76	Ofertado		
Observações:	Casa com 03 dormitórios, sendo 01 suite e 01 vaga.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua B	Nº:	S/N	Bairro:	Mundai		10/05/2022
Cidade:	Eunapólis	UF:	BA	Fonte:	Daniel Santos		(73) 99966-1215
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-seguro-bairros-porto-seguro-1050m2-venda-RS250000-id-2520017719/						Fonte: TE00110	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.050,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 250.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 250.000,00	R\$ 238,10	Ofertado		
Observações:	Lote 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 ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 313,53	0,9000	1,0000	1,0586	0,8000	1,0000	0,8000	R\$ 191,17
2	R\$ 165,00	0,9000	0,9000	1,0334	0,8000	1,0000	1,1000	R\$ 121,54
3	R\$ 265,15	0,9000	0,9000	1,0471	0,8000	1,0000	1,0000	R\$ 179,91
4	R\$ 291,76	0,9000	1,0000	0,8451	0,8000	1,0000	1,0000	R\$ 177,53
5	R\$ 238,10	0,9000	0,9000	1,0398	0,8000	1,0000	1,0000	R\$ 160,42

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\$ 830,57
	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 166,11
	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 116,28
	Limite Superior (+30%) =	R\$ 215,95

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
768,68m ²	R\$ 166,11	R\$ 127.700,00

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 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
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias	R\$ 0,00
-------------------------------------	-----------------

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	127700 (Cento e vinte e sete mil e setecentos 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	22,48%		
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\$ 166,11
Limite superior		R\$ 215,95
Limite inferior		R\$ 116,28
Desvio Padrão		27,24
Coefficiente de Variação		16,40%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	11,24%	R\$ 184,79
Limite Inferior	-11,24%	R\$ 147,44

(São Paulo / SP, 10 de Maio de 2022)

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.

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial, que se trata de um lote sem benfeitorias, situado à Rua Silvio José Soares, nº340 no Bairro Costa Rica, na Cidade de Eunápolis/BA.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da Matrícula Nº 28.105, BCI e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O imóvel possui área de terreno de 768,68m².

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

=>Foi verificado que o imóvel, bem como o logradouro de acesso, não possui identificação. =>O avaliando foi identificado através da documentação fornecida. – Vide Anexo C.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,50% e período (n) de 24 meses.

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 Maio de 2022)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua a esquerda



Rua a direita



Vizinho Frente



Avaliando - vista 01



Avaliando - vista 02



EM BRANCO

-



LAUDO DE AVALIAÇÃO | Rodobens Consórcios

Grupo/Cota: 151736

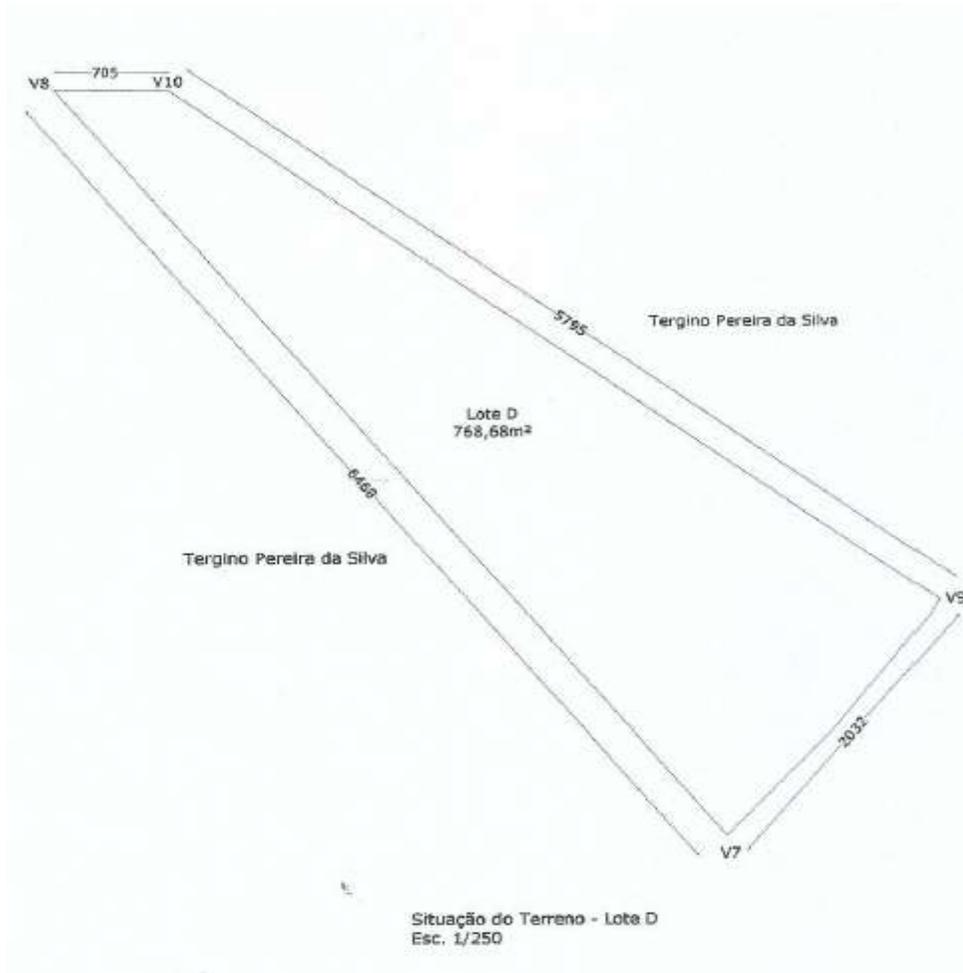
Proponente: CAROLINA SILVA FONSECA DE MATOS

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Não foi localizado mapa de zoneamento municipal, porém foi possível identificar que a microrregião possui característica de uso residencial.

E o avaliando possui característica condizente com o uso da região.

ANEXO C | DOCUMENTO FOTOGRAFICO



ANEXO D | DOCUMENTO FOTOGRAFICO



Localização do Terreno - Lote B
Sem Escala