

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 18482 - 4º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Bahia - BA.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	PJS 160501		
Proponente:			
Logradouro:	Rua Vinte e Quatro de Janeiro	Nº 24	
Complemento:	-	Empreendimento: -	
CEP:	40444-310	Bairro: Roma	
Cidade:	Salvador	UF: BA	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 203.000,00	R\$ 142.000,00
(Duzentos e três mil reais.)	(Cento e quarenta e dois mil reais.)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	107,00m ²
Total	107,00m ²
Terreno	135,20m ²

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

(São Paulo/SP, 14 de Agosto de 2023.)

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

Água Esgoto sanitário Energia elétrica Iluminação Pública Fossa
 Pavimentação Esgoto pluvial Telefone Gás canalizado Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

Metrô Rede bancária Lazer Aeroporto Clínicas/Hospitais
 Escola Centro comercial Parque Segurança Coleta de lixo
 Ônibus Shopping

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 135,20m²

Testada: 6,50m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 32 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Econômico - Máximo

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia Espaço gourmet Lavanderia Playground Salão de festas
 Brinquedoteca Interfone Piscina Quadra Sauna
 Churrasqueira Jardins Pista de cooper Salão de jogos Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 18482 - 4º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Bahia - BA.
Inscrição imobiliária	Inscrição: 74772-6
Outros	VIDE ANEXO C.

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Casa nº24, situado à Rua Vinte e Quatro de Janeiro, Roma, Município de Salvador - BA.

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?

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

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?

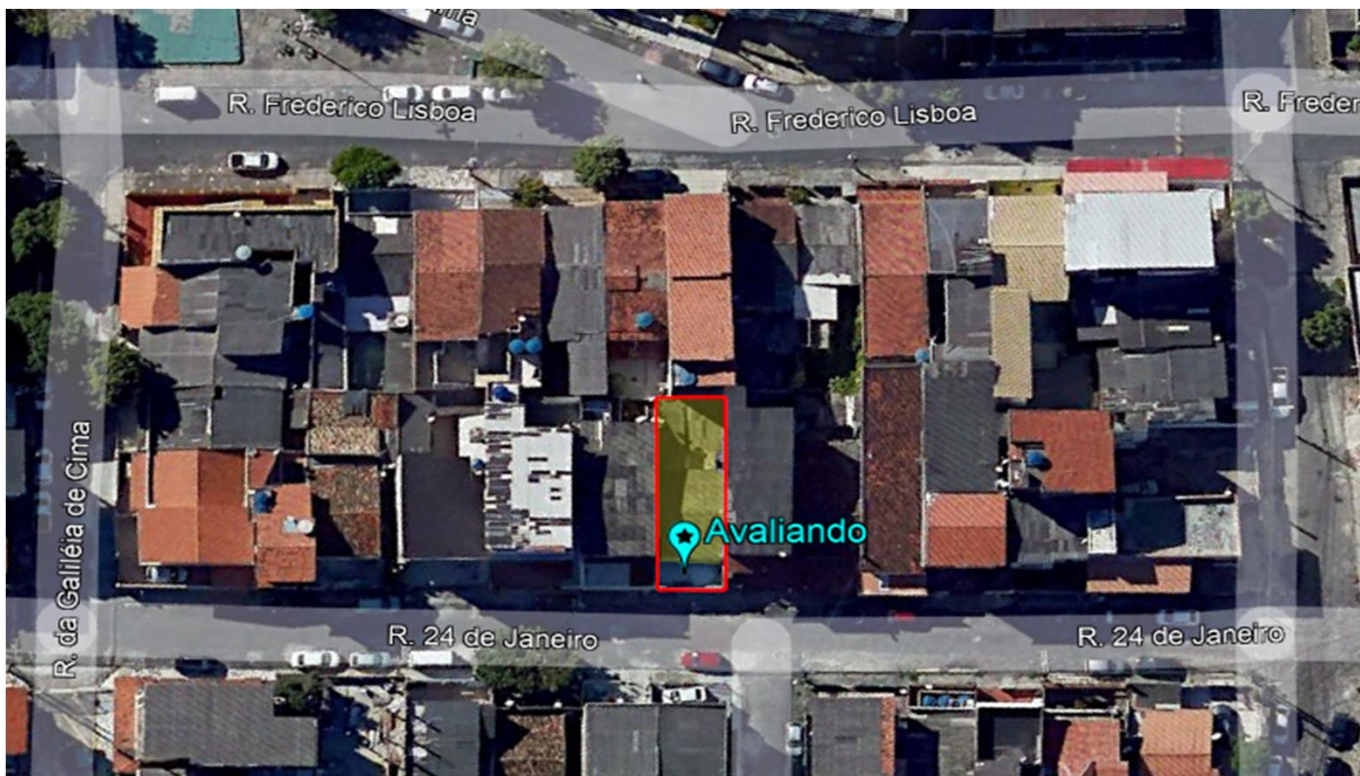
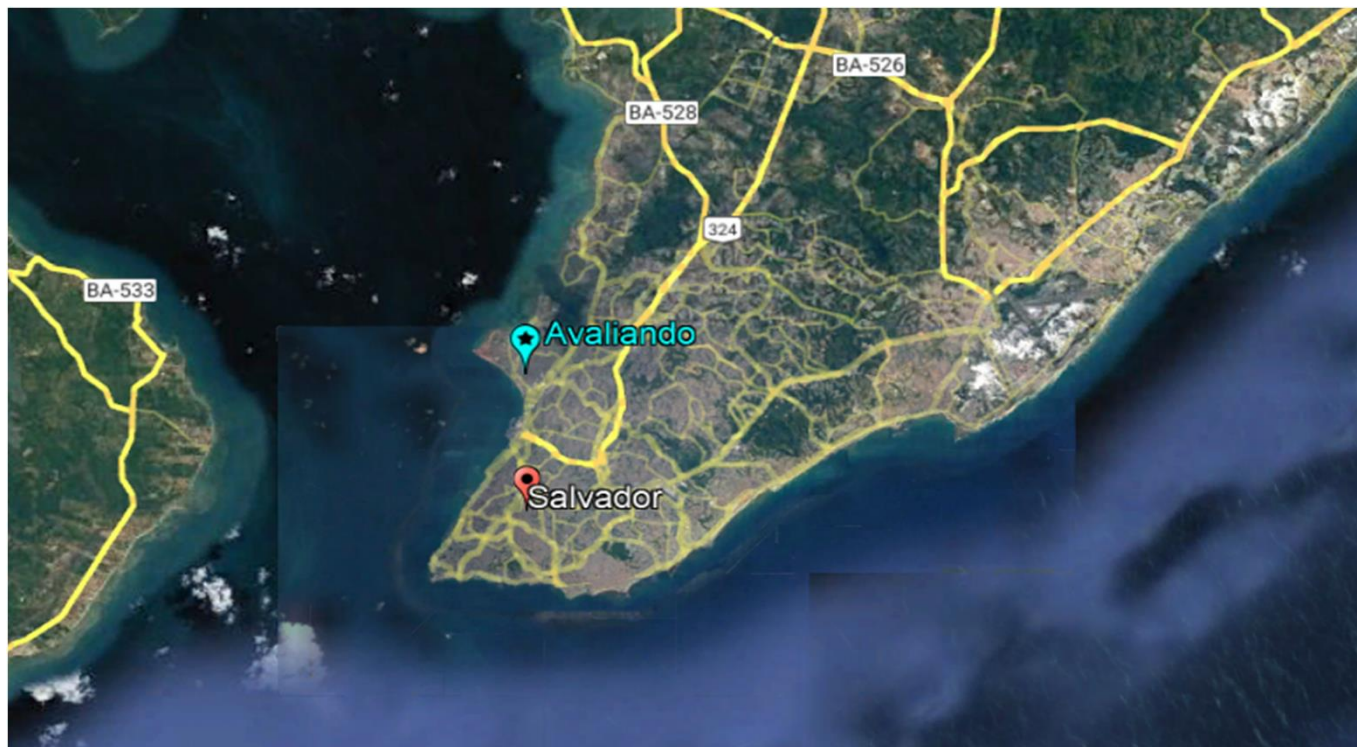
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
<u>VISTORIA EXTERNA.</u>					

12 - LOCALIZAÇÃO

-12.936694, -38.502250



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-BA (R8-N) | Junho/2023 R\$ 1.909,13

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Frederico Costa	Nº:	18	Bairro:	Roma	14/08/2023	
Cidade:	Salvador	UF:	BA	Fonte:	Bel Ferreira	(71) 98290-0622	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-3-4-largo-de-roma-r\$250.000-2979489044.html						Ref.: 42IBDBE	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
89,00m²	2	1	Médio - Máximo	26	Necessitando de reparos importantes		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
137,00m²	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\$ 128.078,74	R\$ 1.439,09	R\$ 121.921,26		R\$ 889,94	Ofertado	
Observações:	2 dormitórios, 1 suíte, demais ambientes e 1 vaga de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo a Rua Machado Monteiro	Nº:	-	Bairro:	Roma	14/08/2023	
Cidade:	Salvador	UF:	BA	Fonte:	Alegria - Imobiliária	(71) 99309-7755	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-salvador-roma-3-dormitorios-2-2963773145.html						Ref.: DS268	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
100,00m²	3	1	Econômico - Máximo	28	Necessitando de reparos simples a importantes		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
100,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 194.000,00	R\$ 100.481,33	R\$ 1.004,81	R\$ 93.518,67		R\$ 935,19	Ofertado	
Observações:	3 dormitórios, demais ambientes e 1 vaga de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Frederico Lisboa	Nº:	-	Bairro:	Roma	14/08/2023	
Cidade:	Salvador	UF:	BA	Fonte:	Allan - Corretor	(71) 9357-4158	
https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/casa-de-vila-para-venda-3-quartos-com-suite-em-roma-1214981351?lis=listing_1001						Ref.: 1214981351	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
142,66m²	2	1	Simple - Mín.	32	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
100,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 230.000,00	R\$ 157.776,77	R\$ 1.105,96	R\$ 72.223,23		R\$ 722,23	Ofertado	
Observações:	2 dormitórios, 1 suíte e demais ambientes.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Manoel Barros de Azevedo	Nº:	190	Bairro:	Machado	14/08/2023	
Cidade:	Salvador	UF:	BA	Fonte:	Guimarães - Imobiliária	(71) 99979-6618	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-a-venda-por-r\$220.000-caminho-de-2984413969.html						Ref.: CA0489	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
120,00m²	2	0	Econômico	32	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
120,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 220.000,00	R\$ 114.379,92	R\$ 953,17	R\$ 105.620,08		R\$ 880,17	Ofertado	
Observações:	2 dormitórios e demais ambientes						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Santos Titara	Nº:	90	Bairro:	Massaranduba	14/08/2023	
Cidade:	Salvador	UF:	BA	Fonte:	Guimarães - Imobiliária	(71) 99979-6618	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-massaranduba-bairros-salvador-131m2-venda-RS150000-id-2544640091/						Ref.: TE0022	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
141,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 150.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 150.000,00		R\$ 1.063,83	Ofertado	
Observações:	Terreno com benfeitoria sem valor comercial						

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\$ 889,94	0,9000	1,0000	1,0033	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 803,60
2	R\$ 935,19	0,9000	1,0000	0,9274	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 780,54
3	R\$ 722,23	0,9000	1,0000	0,9274	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 602,80
4	R\$ 880,17	0,9000	1,0000	0,9706	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 768,88
5	R\$ 1.063,83	0,9000	0,8000	1,0106	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 774,04

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\$ 3.729,86

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 745,97

Limite Inferior (-30%) = R\$ 522,18

Limite Superior (+30%) = R\$ 969,76

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
135,20m ²	R\$ 745,97	R\$ 100.900,00

CUB-BA (R8-N) Junho/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Econômico - Máximo	32 Anos Necessitando de reparos simples a importantes	
R\$ 1.909,13	0,900		0,5552	
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
107,00m ²	1,00	107,00m ²	R\$ 953,95	R\$ 102.100,00

Valor total das benfeitorias
R\$ 102.100,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 203.000,00 (Duzentos e três 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%
Intervalo de confiança	14,91%		
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\$ 745,97
Limite superior		R\$ 969,76
Limite inferior		R\$ 522,18
Desvio Padrão		81,13
Coeficiente de Variação		10,88%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	7,46%	R\$ 801,59
Limite Inferior	-7,46%	R\$ 690,35

(São Paulo/SP, 14 de Agosto de 2023.)

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

VALORES CONSIDERANDO APENAS A ÁREA AVERBADA EM MATRÍCULA

R\$ 100.900,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 71.000,00- VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 2610987 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel integra a Região Metropolitana de Salvador - Lei Complementar 014 (Federal).

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 24 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para Casa nº24, situado à Rua Vinte e Quatro de Janeiro, Roma, Município de Salvador - BA.

DEMAIS INFORMAÇÕES

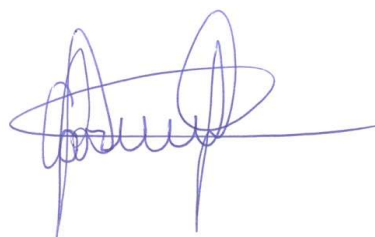
Dados extraídos da Matrícula Nº 18482, IPTU e através de medições por ferramentas aéreas, uma vez que se trata de vistoria externa. O Imóvel possui área de terreno de 135,20m² e área total construída de aproximadamente 107,00m².

A matrícula menciona a existência de uma casa, porém não menciona sua área. Para efeito de cálculo, foi considerada como totalmente não averbada.

Recomenda-se que sejam atualizadas tais informações nas documentações.

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, 14 de Agosto de 2023.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Identificação do logradouro



Vizinho à direita

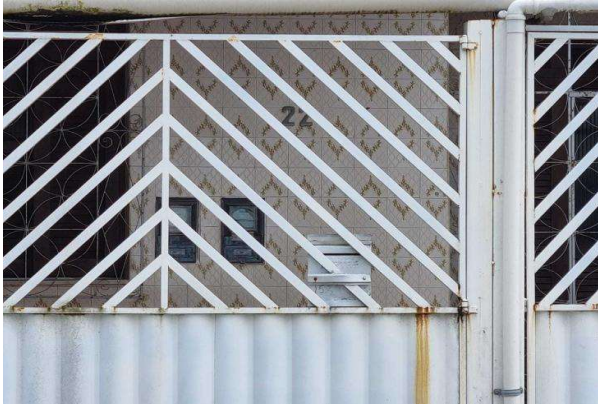


Vizinho à direita - Identificação



Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à esquerda - Identificação



Avaliando



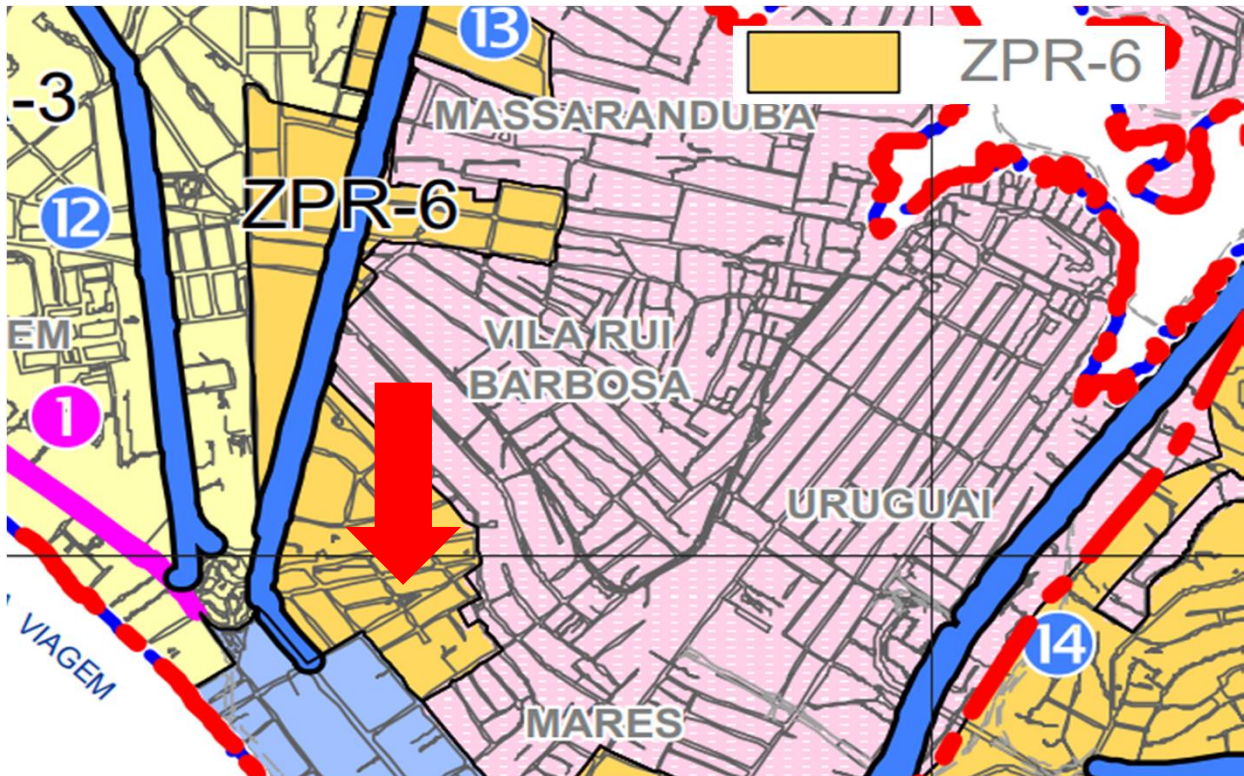
Avaliando - Identificação

EM BRANCO

-

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona Predominantemente Residencial 6 (ZPR-6)



Subseção I

Das Zonas Predominantemente Residenciais

Art. 166. As Zonas Predominantemente Residenciais, ZPR, são destinadas preferencialmente aos usos uni e multiresidenciais, admitindo-se outros usos desde que com os usos residenciais, de acordo com os critérios e restrições estabelecidos pela legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo.

LEI Nº 7.400/2008 - Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU 2007 e dá outras providências.

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

← → ↻ sig.salvador.ba.gov.br/#/viewer

SALVADOR | PRIMEIRA CAPITAL DO BRASIL

Sistema de Informações Geográficas de Salvador

Tour Estrutura de Dados Log

Matrículas da EMBASA: 25967398

Matrícula na EMBASA	25967398
Nome do Consumidor	ANALIA MATTOS ROSADO
CPF/CNPJ do responsável	
Código de logradouro	15770
Tipo de logradouro	RU
Título do logradouro	
Endereço	24 DE JANEIRO
Porta	00024
Tipo responsável	0