Laudo de Avaliação de Uso Restrito

1 - Identificação: 101660-1

		Grupo: 336	Cota: 741
Vendedor: EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA		Matrícula: 21.788	Utilização do FGTS: ☐ SIM ☒ NÃO
Endereço completo do imóvel: Loteamento Parque Real Serra Verde, Rua Silva		Número: s/nº	Complemento: QD DN Lote 1748
Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF: BA	CEP: 42.800-970

Frente do terreno

Croquis da localizaçao

2 - Caracterização da região:

Utilização	Infraestrutura		Padrão da região	Restritivos	Serviços Públicos e Comunitários	
☒ Residencial	☐ Água	☐ Pavimentação	☐ Alto	☐ Favela	☐ Metrô	☐ Escola
☐ Comercial	☐ Esgoto sanitário	☐ Esgoto Pluvial	☐ Médio	☐ Inundação	☐ Ônibus	☐ Lazer
☐ Industrial	☐ Energia Elétrica	☐ Gás Central	☒ Baixo	☐ Ventos Fortes	☐ Comércio	☐ Segurança
☐ Outros	☐ Telefone	☐ Iluminação pública		☐	☐ Rede bancária	

3 - Terreno:

Topografia: ☒ PLANA ☐ ACLIVE ☐ DECLIVE ☐ DESNÍVEL PRONUNCIADO

Formato: ☒ REGULAR ☐ IRREGULAR

Área	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal
1.000,00 m²	25,00 m	25,00 m	40,00 m	40,00 m	100,00 %

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:

Tipo: ☐ SALA ☐ TERRENO ☐ CASA ☐ APARTAMENTO ☐ SOBRADO ☐ GALPÃO ☒ TERRENO

Utilização do imóvel: ☐ RESIDENCIAL ☐ COMERCIAL ☐ INDUSTRIAL ☐ MISTA ☐ OUTROS

Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo

Padrão de acabamento: ☐ ALTO ☐ MÉDIO ALTO ☐ MÉDIO ☐ MÉDIO BAIXO ☐ BAIXO

Estado de conservação: ☐ ÓTIMO ☐ BOM ☐ REGULAR ☐ RUIM

Fachada	Esquadrias	Nº de pavimentos	Idade aparente
			anos

Áreas: Privativa: m² Garagem e Uso comum: m² Total: - m²

Nº de vagas de garagem: COBERTAS DESCOBERTAS

DIVISÃO INTERNA	QUANT.	PISO	PAREDE	FORRO
Sala				
Dormitório				
Suíte				
Banheiro				
Cozinha				
Área de Serviço				
Qto. Empregada				
WC Empregada				
Lavabo				
Varanda				
Terraço				
Garagem				

4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (*não preencher para o caso de unidade isolada*)

Nº de pav. tipo	Unidades por andar	Total de unidades	Nº de elevadores	Descrição dos pavimentos

Existe condomínio formal? [ ] SIM [x] NÃO

Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: _____

Padrão de acabamento
[ ] ALTO [ ] MÉDIO ALTO [ ] MÉDIO [ ] MÉDIO BAIXO [ ] BAIXO

Estado de conservação
[ ] ÓTIMO [ ] BOM [ ] REGULAR [ ] RUIM

Infra estrutura do Imóvel

[ ] Playground	[ ] Quadra Poliesportiva	[ ] Jardins	[ ] Vigilância Eletrônica	[ ] Lojas de Conveniências
[ ] Salão de Festas	[ ] Piscina	[ ] Pista de Cooper	[ ] Sistema de Telefomia	[ ] Depósito individual
[ ] Salão de Jogos	[ ] Sauna	[ ] TV a cabo	[ ] Lavanderia Coletiva	[ ]
[ ] Sala de Ginástica	[ ] Churrasqueira	[ ] Antena parabólica	[ ] Gerador	[ ]

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
[x] **SIM** [ ] **NÃO** Em caso negativo, justificar:

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado? [ ] **Sim** [x] **Não** Se sim, informar o ocupante:
[ ] Proprietário [ ] Inquilino [ ] Invasor [ ] Desconhecido

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
[x] **SIM** [ ] **NÃO** Em caso negativo, justificar:

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)
[ ] **SIM** [x] **NÃO** Em caso positivo, esclarecer:

5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema construtivo não convencional ou inovador?
[ ] **SIM** [x] **NÃO** Em caso positivo, esclarecer:

5.6 - O terreno apresenta sinais/ evidências de passivo ambiental, tais como contaminação do solo, derramamento de produtos químicos ou outros?
[ ] **SIM** [x] **NÃO** Em caso positivo, esclarecer:

6 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?

[x] **SIM** [ ] **NÃO (justifique em observações)**

7 - Observações:

O Loteamento Parque Real Serra Verde é antigo (decda e 70) e formado por grande extenao de terras cortadas pelaRod BA 531. A ocupacao irregular, com casas geralmente de baixo padrao e instalacoes comenciis notadamente galpoes. Para chegar ao lote 1748 da Quadra DN, no Km 4,1 da BA 531 sentido Pedagio, dobra-de à esquerda na Rua Nova Esplanada, segue-se em frente e na 6º travessa a direita, está o inicio da Quadra DN e da Rua Silva (Nao ha qualquer idendificação desta Rua e de outras). O Lote é o 2º à direita. Possui precaria cerca , com estacas de madeira e arame. Está em posicao alta, plano, nao há serviços publicos como pavimentacáo , rede eletrica luz e nem rede de agua, como existente em outras ruas principais . Está sem demarcação, piquetes ou cercas internas, que marque e o separe dos vizinhos laterais.

8- Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	**R$ 78.000,00**	Valor por extenso: **Setenta e Oito Mil Reais**
Valor de Liquidez	**R$ 62.000,00**	Valor por extenso: **Sessenta e dois mil reais**
PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL:	**24**	**MESES**

PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO

9 - Dados da empresa/avaliador:

	Nome do vistoriador: Jorge Valadares	CREA/CAU Nº: **3727 D-BA**
Nome da empresa: **FBTEC - Engenharia**	Nome do profissional responsável: **Egidio José Bianchini**	CREA Nº: **600711762/D-SP**
Local de data: **Camaçari, 25 de novembro de 2023**	Assinatura: EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800	Assinado de forma digital por EGIDIO JOSE BIANCHINI:98192043800 Dados: 2023.11.29 12:53:24 -03'00'

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações	

11 - Amostra

Critério utilizado: ☐ Área privativa ☒ Área total

1	Endereço: Loteamento Parque Serra Verde Rua Nova Esplanada		Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF Ba
	Lote de 25 x 40, plano, murado, meio de quadra. Escriturado. A 300m da BA 531. Oferta		Fonte de informação: Carvalho - Proprietário		Telefone: (71) 99720989
			Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R$ 130.000,00	Preço por m² 130,00	Frente (m) 25,00	Área terreno (m²) 1000,00	Área edificação (m²)
2	Endereço: Lot. Pq Real Serra Verde, Rua Tia Bia S/N		Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF BA
	Terreno de esquina, cercado, em Rua pavimentada com toda infraestrutura urbana e com lotes ocupados com galpoes, Transversal da BA-531 Vizinho de Galpoes. Vocacao comercial. Em OFERTA há 12 meses.		Fonte de informação: Amadeu (corretor de imóveis)		Telefone: (71) 99107-1854
			Idade Aparente 25 ano	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R$ 130.000,00	Preço por m² 130,00	Frente (m) 25,00	Área terreno (m²) 1000,00	Área edificação (m²)
3	Endereço: Estrada Cascalheira BA 531		Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF BA
	Terreno na BA-531. Vocacao comercial . Oferta		Fonte de informação: Janine Carvalho - Corretora		Telefone: (71) 983410731
			Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R$ 90.000,00	Preço por m² 180,00	Frente (m) 25,00	Área terreno (m²) 500,00	Área edificação (m²)
4	Endereço: Lot. Pq Real Serra Verde, Rua Tia Bia QD BN Lote 942		Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF BA
	Terreno de esquina, cercado, em Rua pavimentada com toda infraestrutura urbana e com lotes ocupados com galpoes, Transversal da BA-531 Vizinho de Galpoes. Vocacao comercial. Em Oferta há 15 meses.		Fonte de informação: Imobiliária Feliz Casa Nova		Telefone: (71) 98793-4551
			Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R$ 110.000,00	Preço por m² 110,00	Frente (m) 25,00	Área terreno (m²) 1000,00	Área edificação (m²)
5	Endereço: Lot. Pq Real Serra Verde, Rua Santana S/N		Bairro: Cascalheira	Cidade: Camaçari	UF BA
	lote em meio de quadra, sem pavimentação murado e com uma casa pequena de baixo padrao e arvores. Vocação residencial. Oferta		Fonte de informação: Carlos		Telefone: (71)988188630
			Idade Aparente ano	Conservação	Padrão
	Valor de venda: R$ 250.000,00	Preço por m² 125,00	Frente (m) 25,00	Área terreno (m²) 2000,00	Área edificação (m²)

11 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais R$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fv (5)	Fin (6)	Homogeneização R$/m²
1	1.000,00	130.000,00	130,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	100,04
2	1.000,00	130.000,00	130,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,80	0,90	67,39
3	500,00	90.000,00	180,00	0,90	0,80	0,92	1,00	1,00	0,80	95,07
4	1.000,00	110.000,00	110,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,80	0,80	50,69
5	2.000,00	250.000,00	125,00	0,90	0,80	1,09	1,00	0,80	0,95	74,59

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição
(3) - Fator de Área (4) - Fator Equivalência
(5) - Fator de Vocacao (6) - Fator de Infra estrutura urbana

MEDIA DA AMOSTRA		77,56
Saneamento da amostra (+-10%)	Valor Mínino	69,80
	Valor Máximo	85,31

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Area do terreno	1.000,00 m²	Valor do m²	77,56	Valor do terreno	77556,14162
Área da edificação	m²	Valor do m²		Valor da edificação	-
Valor do imóvel					
		Valor de Avaliação conforme o Mercado			R$ 78.000,00

CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

Item de classificação	Nota	Classificação
1) Características do local	3	4
2) Comércio e Serviços Gerais	4	
3) Segurança / Área de risco	4	
4) Urbano / Rural / Interior / Nicho	4	
5) Aparência externa / interna?	3	

Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo

Continuação

13 - Croqui de Localização / Fotos :

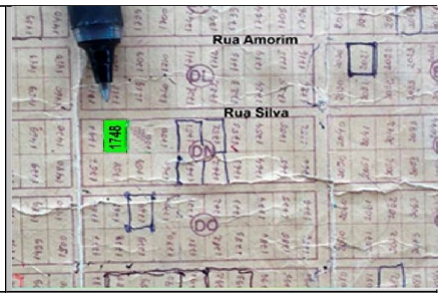
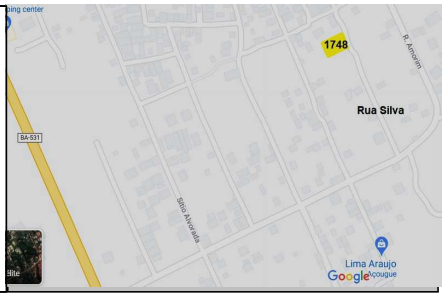
Vista interna do lote

Inicio R Silva, cruzamto, c R N Esplana

Aspecto rua, em frente ao lote 1748.

Vizinho de frente ao lote

Localizaçao do lote, na planta



BA 531