LAUDO DE AVALIAÇAO - FRAÇÃO IDEAL

WG BARBOZA CONSTRUÇÕES

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço real do local:	Avenida Tancredo Neves			N°:	s/n
Complemento:	Rua Colibri, Quadra D, Lote 01, Casa 02		Condomínio:	Village Mar de Ilhéus II	CEP: 45660-380
Bairro:	Olivença		Construtora:		
Cidade:	Ilhéus			UF:	BA

VALOR AVALIADO:	Valor por m²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R$ 450.000,00	R$4.721,44	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a valiado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	Serviço do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ilhéus - BA		

Atenção para o lançamento da(s) Matriculas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	Não se aplica
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho? Não	Se sim, há matricula(s) separada(s)?	Não	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matricula, fraçao ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).

Há espaço para 1 vaga de garagem descoberta.

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matricula (se não constar inserir "Não Informado)		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	95,31 m²	Área total Privativa:	95,31 m²
Área Total Privativa:	95,31 m²	Área Coberta Padrão:	95,31 m²
		Área padrão diferente ou descoberta:	
		Coeficiente adotado para área diferenciada:	
		Área total ponderada edificação principal	95,31 m²

Total de Dormitórios:	3	Qtos destes dormitórios são Suites?	1	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suite			2	Qualificação de DCE	Não Possui

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial geminada, situada no loteamento fechado denominado Mar de Ilhéus II, Ilhéus - BA. Atualmente encontra-se desocupado.
Classificamos o padrão de acabamento como médio, idade aparente de 01 ano e estado de conservação novo.
Divisão interna: 3 quartos sendo 1 suíte, sala de estar, lavabo, cozinha, área de serviço e banheiro social.
Fração ideal de 0,181666667% (81,75 m² - testada: 5,45 m) da área total de 450,00 m².

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Regular
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	Não informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	0	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Portaria.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:							
Tempo de exercício no local		Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Willian Gomes Barboza				
CAU:	A67030-8				
Empresa:	WG Barboza Construções	Agencia Solicitante	Banco Inter		
Data:	terça-feira, 17 de outubro de 2023				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matrícula	**Índice cadastral**	**Descrição simplificada**	**Fração Ideal**	**Valor**
40.577	Não informado	Casa isolada em condomínio de lotes	0,181666667%	R$ 450.000,00
Total				**R$ 450.000,00**

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:	Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos, ocupação residencial de distribuição horizontal, de média/baixa densidade demográfica. Coordenadas: 14°54'39.3"S 39°01'24.8"W

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO DO LOGRADOURO



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: GARAGEM



Descrição: SALA DE ESTAR



Descrição: LAVABO



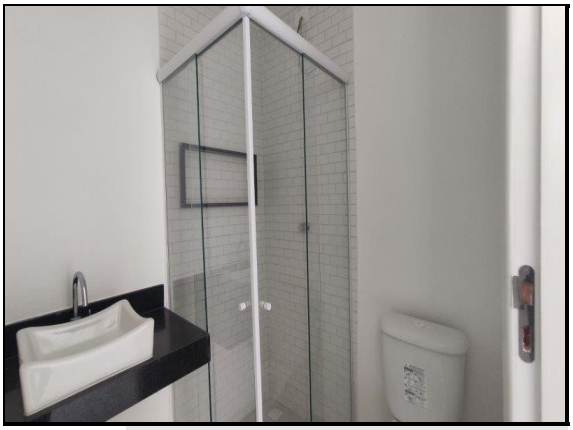
Descrição: COZINHA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO 1

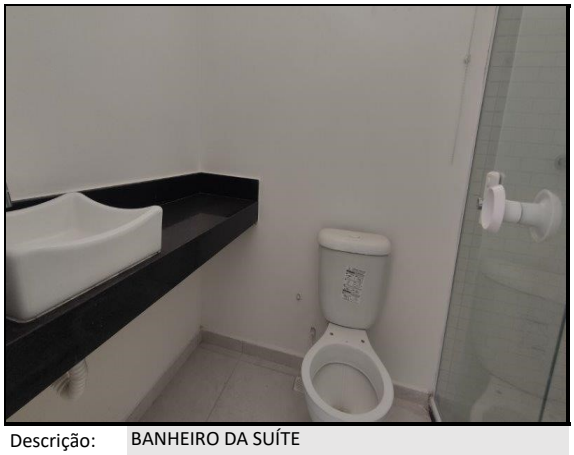
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: DORMITÓRIO 2



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO DA SUÍTE



Descrição: VARANDA DA SUÍTE

Descrição:

Descrição:

Descrição:

Descrição:

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

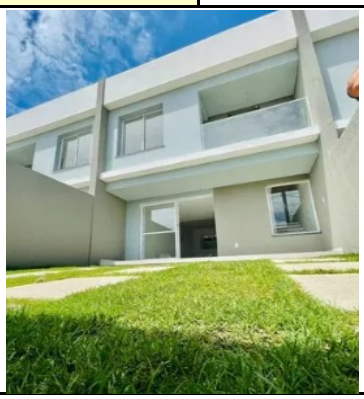
	Endereço	Valor (R$)	Link anúncio / Fonte / Telefone	
1	Avenida Tancredo Neves, Mar de Ilhéus II, Casa 3	R$ 489.000,00	Atlantico Sul Imobiliaria	(73) 3084-2545
2	Avenida Tancredo Neves, Mar de Ilhéus II, Casa 4	R$ 640.000,00	Atlantico Sul Imobiliaria	(73) 3084-2545
3	Avenida Tancredo Neves, Mar de Ilhéus II, Casa 3	R$ 489.000,00	A Barce Imobiliária	(73) 99940-4449
4	Avenida Tancredo Neves, Mar de Ilhéus II, Casa 4	R$ 640.000,00	A Barce Imobiliária	(73) 99940-4449
5	Avenida Tancredo Neves, 4900	R$ 515.000,00	Valdnei Santana	(73) 3633-4830 / 3231-6362

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	**1**	Data do evento:	11/10/2023	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
		Valor venda/oferta:	R$ 489.000,00		Fonte:	Atlantico Sul Imobiliaria			
		Tel./site/e-mail:	(73) 3084-2545						
		Endereço:	Avenida Tancredo Neves, Mar de Ilhéus II, Casa 3						
		Bairro:	Olivença		Cidade/UF:	Ilhéus - BA			
		Tipo:	[x] casa	[ ] cobertura	[ ] duplex	[ ] kitnet	[ ] loft		
		Áreas (m²)	Terreno:	90,00			Privativa:	106,30	
		Características	Quartos	qtde total:	3		Nº banheiros:	2	
				qtde suítes:	1		Nº de vagas:	1	
			DCE:	[ ] sim	[x] não		Andar:	-	
			Nº elevadores:	0			Idade aparente:	1	
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[x] normal/médio	[ ] alto	[ ] luxo			
Foto dado 1		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo			
Informações relevantes:	Coordenadas: -14.910756, -39.023613								

Dado nº:	**2**	Data do evento:	11/10/2023	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
		Valor venda/oferta:	R$ 640.000,00		Fonte:	Atlantico Sul Imobiliaria			
		Tel./site/e-mail:	(73) 3084-2545						
		Endereço:	Avenida Tancredo Neves, Mar de Ilhéus II, Casa 4						
		Bairro:	Olivença		Cidade/UF:	Ilhéus - BA			
		Tipo:	[x] casa	[ ] cobertura	[ ] duplex	[ ] kitnet	[ ] loft		
		Áreas (m²)	Terreno:	150,00			Privativa:	122,40	
		Características	Quartos	qtde total:	2		Nº banheiros:	2	
				qtde suítes:			Nº de vagas:	2	
			DCE:	[ ] sim	[x] não		Andar:	-	
			Nº elevadores:	0			Idade aparente:	1	
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[x] normal/médio	[ ] alto	[ ] luxo			
Foto dado 2		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo			
Informações relevantes:	Coordenadas: -14.910762, -39.023695								

Dado nº:	**3**	Data do evento:	11/10/2023	Evento:	[ ] oferta	[ ] transação			
		Valor venda/oferta:	R$ 489.000,00		Fonte:	A Barce Imobiliária			
		Tel./site/e-mail:	(73) 99940-4449						
		Endereço:	Avenida Tancredo Neves, Mar de Ilhéus II, Casa 3						
		Bairro:	Olivença		Cidade/UF:	Ilhéus - BA			
		Tipo:	[x] casa	[ ] cobertura	[ ] duplex	[ ] kitnet	[ ] loft		
		Áreas (m²)	Terreno:	81,75			Privativa:	95,31	
		Características	Quartos	qtde total:	3		Nº banheiros:	3	
				qtde suítes:	1		Nº de vagas:	1	
			DCE:	[ ] sim	[x] não		Andar:	-	
			Nº elevadores:	0			Idade aparente:	1	
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[x] normal/médio	[ ] alto	[ ] luxo			
Foto dado 3		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo			
Informações relevantes:	Coordenadas: -14.910920, -39.023605								

Dado nº:	4	Data do evento:	11/10/2023	Evento:	[ ] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 640.000,00	Fonte:	A Barce Imobiliária
		Tel./site/e-mail:	(73) 99940-4449		
		Endereço:	Avenida Tancredo Neves, Mar de Ilhéus II, Casa 4		
		Bairro:	Olivença	Cidade/UF:	Ilhéus - BA
		Tipo:	[x] casa [ ] cobertura [ ] duplex [ ] kitnet [ ] loft		
		Áreas (m²)	Terreno: 140,00	Privativa:	120,00
		Características	Quartos: qtde total: 3	Nº banheiros:	3
			Quartos: qtde suítes: 1	Nº de vagas:	1
			DCE: [ ] sim [x] não	Andar:	-
			Nº elevadores: 0	Idade aparente:	1
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim		
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [x] normal/médio [ ] alto [ ] luxo		
Foto dado 4		Estado de conservação:	[ ] ruim [ ] regular [ ] bom [x] novo		
Informações relevantes:	Coordenadas: -14.910925, -39.023669				

Dado nº:	5	Data do evento:	11/10/2023	Evento:	[ ] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 515.000,00	Fonte:	Valdnei Santana
		Tel./site/e-mail:	(73) 3633-4830 / 3231-6362		
		Endereço:	Avenida Tancredo Neves, 4900		
		Bairro:	São Francisco	Cidade/UF:	Ilhéus - BA
		Tipo:	[x] casa [ ] cobertura [ ] duplex [ ] kitnet [ ] loft		
		Áreas (m²)	Terreno:	Privativa:	108,00
		Características	Quartos: qtde total: 2	Nº banheiros:	4
			Quartos: qtde suítes: 2	Nº de vagas:	2
			DCE: [ ] sim [x] não	Andar:	-
			Nº elevadores: 0	Idade aparente:	2
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim		
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [x] normal/médio [ ] alto [ ] luxo		
Foto dado 5		Estado de conservação:	[ ] ruim [ ] regular [x] bom [ ] novo		
Informações relevantes:					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Vaga	Fator Andar	Fator área	Fator localização	Fator Padrão	Fator idade conservação	Valores homogeneizados
489.000,00	0,95	464.550,00	106,30	4.370,18	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	4.492,54
640.000,00	0,95	608.000,00	122,40	4.967,32	1,00	1,00	1,07	1,00	0,90	1,00	4.793,46
489.000,00	0,95	464.550,00	95,31	4.874,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.874,10
640.000,00	0,95	608.000,00	120,00	5.066,67	1,00	1,00	1,06	1,00	0,90	1,00	4.858,93
515.000,00	0,95	489.250,00	108,00	4.530,09	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,02	4.756,60
			Média (R$/m²)	4.761,67					Média		**4.755,13**
			Desvio Padrão (R$/m²)	297,85					30% +		6.181,66
			Coeficiente de Variação Inicial	6,26%					30% -		3.328,59
								Área referência	95,31		**4.755,13**
								Valor da unidade			**453.211,12**
								Valor adotado			**450.000,00**
								Unitário adotado			**4.721,44**

Méd. Área Comparativos	**110,40**
(-50%) da área do avaliando	47,66
(+50%) da área do avaliando	142,97
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 4.860,98	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 4.649,28	Únitário Médio Saneado	R$ 4.755,13
Intervalo de confiabilidade	4,45%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	154,39	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	3,25%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		