

Solicitante:	RAFAEL BORGES DOS SANTOS	CNPJ/CPF:	854.249.005-34		
Endereço real do local:	Rua Barão do Triunfo	N°:	185		
Complemento:	Apto. 402	Condomínio:	Ed. Residencial Jardim Primavera	CEP:	41950-880
Bairro:	Rio Vermelho	Construtora:	-		
Cidade:	Salvador	UF:	BA		

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.850.000,00	R\$11.285,30	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a avaliado:	APTO COBERTURA		
O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Não
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º Ofício do Registro de Imóveis		

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, 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:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração 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).**

1 vaga coberta.

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	238,62 m ²	Área total Privativa:	163,93 m ²
Área Total Privativa:	163,93 m ²	Área Coberta Padrão:	163,93 m ²
		Área padrão diferente ou descoberta:	
		Coefficiente adotado para área diferenciada:	
		Área total ponderada edificação principal	163,93 m ²

Total de Dormitórios:	3	Qtos destes dormitórios são Suites?	1	Padrão de acabamento:	Normal-Alto
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 avaliando trata-se de um apartamento, do tipo cobertura duplex, de uso residencial, situado no Ed. Residencial Jardim Primavera, Salvador BA. Classificamos o padrão de acabamento como médio/alto, idade aparente de 05 anos e estado de conservação bom.

Divisão interna: sala de estar/jantar, varanda, 3 dormitórios (sendo 1 suite com closet), banheiro social, cozinha, área de serviço, área gourmet, churrasqueira, piscina e lavabo.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	R\$1.350,00
Elevador(es) por Bloco/Torre	1	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

O condomínio possui somente pátio comum e salão de festas.

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

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

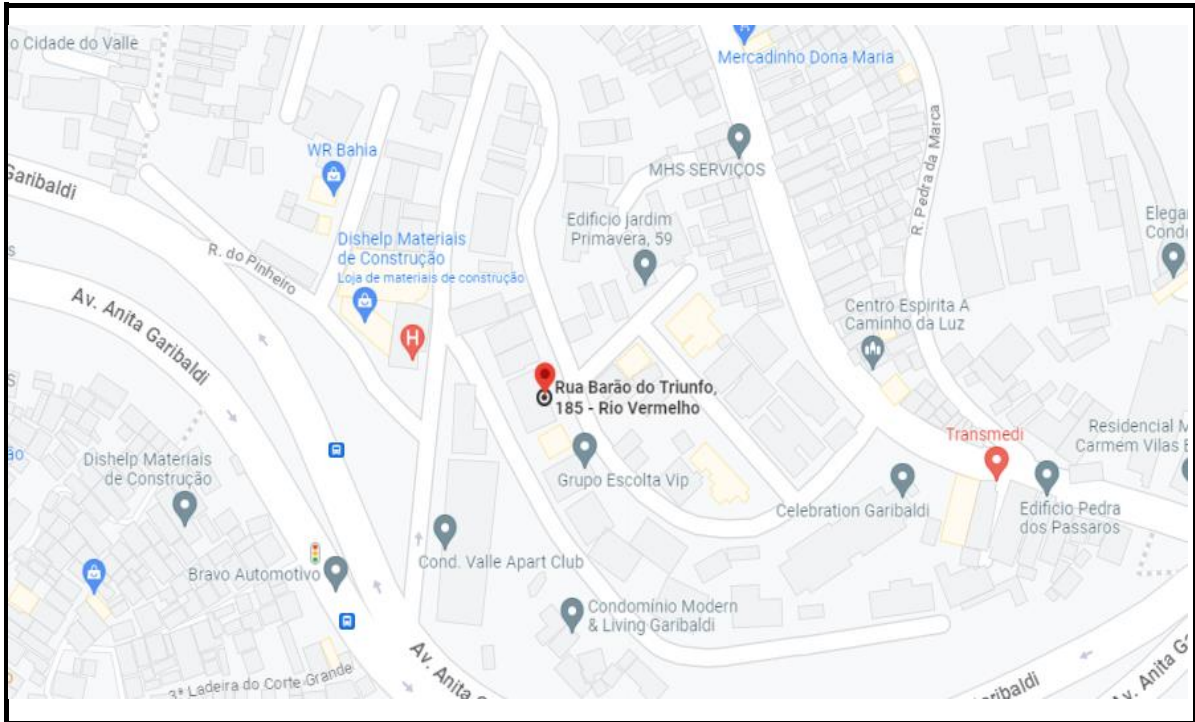
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

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:	sexta-feira, 14 de julho de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório

Matrícula	Índice cadastral	Descrição simplificada	Fração Ideal	Valor
31.886	-	Apartamento Cobertura	0,459214%	R\$ 1.850.000,00
Total				R\$ 1.850.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:

Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos completos, ocupação residencial de distribuição vertical/horizontal, de média densidade demográfica.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

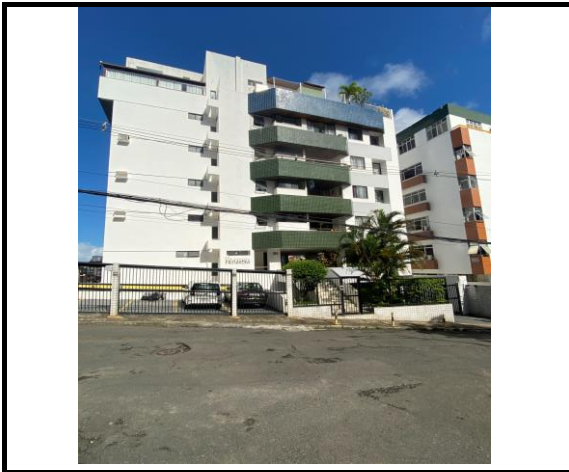


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL

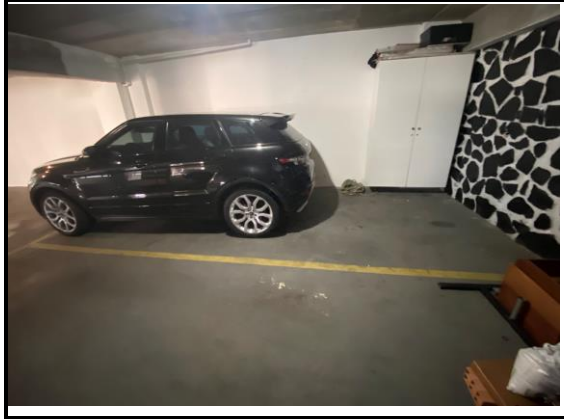


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

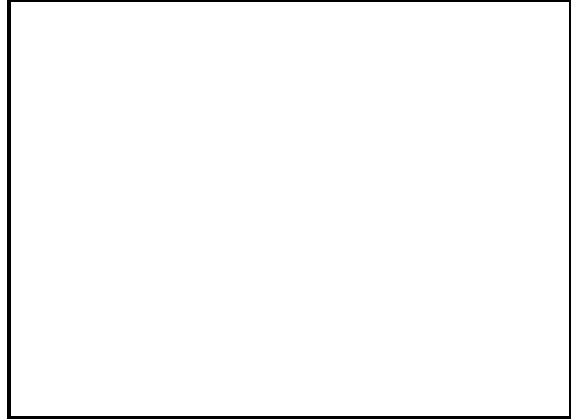


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

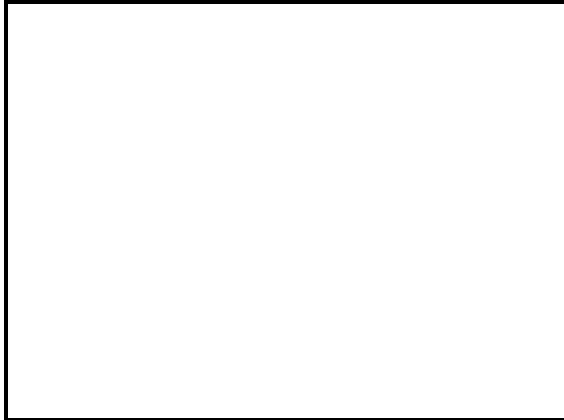
REGISTRO FOTOGRÁFICO VAGAS GARAGEM/ESTACIONAMENTO



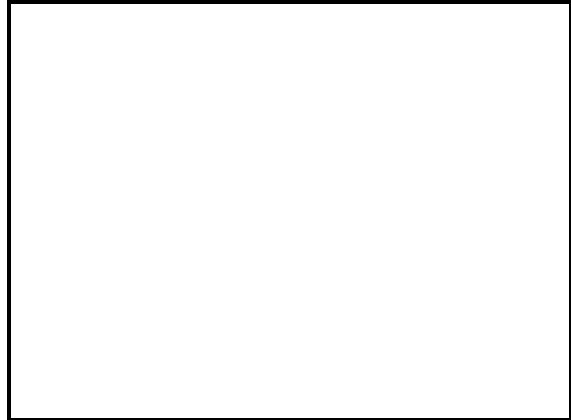
Descrição:



Descrição:



Descrição:



Descrição:

REGISTRO FOTOGRÁFICO SISTEMA DE PREVENÇÃO A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS COMERCIAIS



Descrição:



Descrição:



Descrição:



Descrição:

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



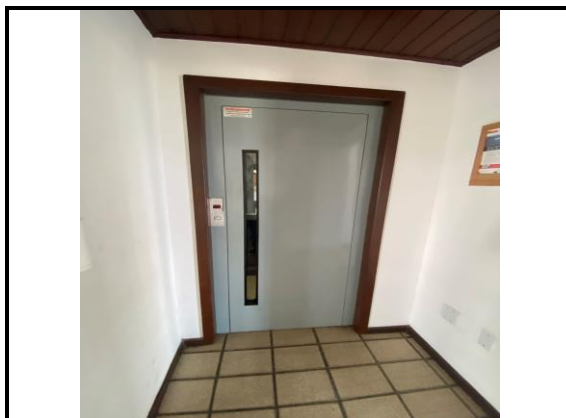
Descrição: IDENTIFICAÇÃO



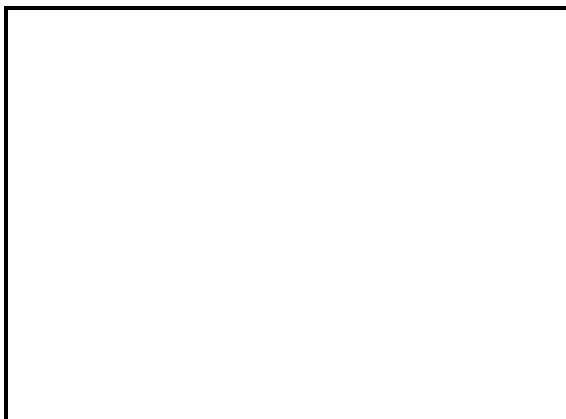
Descrição: ÁREA COMUM



Descrição: SALÃO DE FESTAS



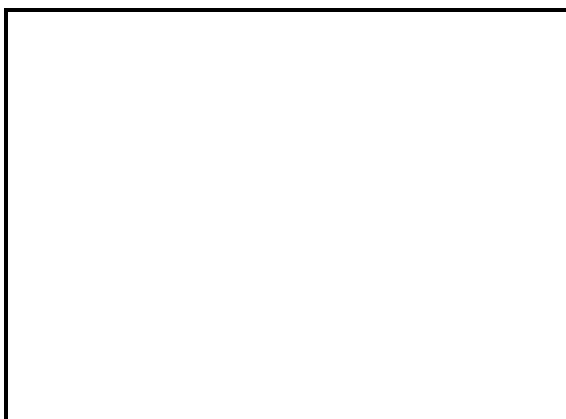
Descrição: ELEVADOR



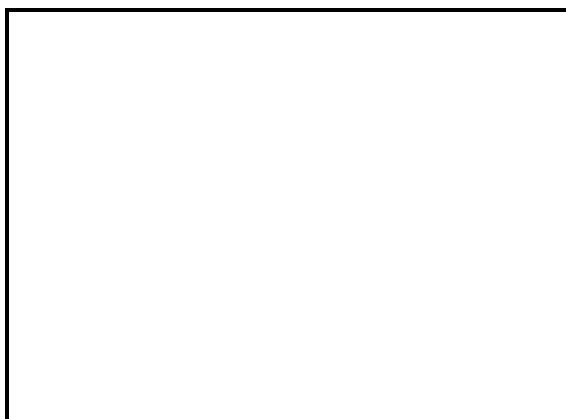
Descrição:



Descrição:

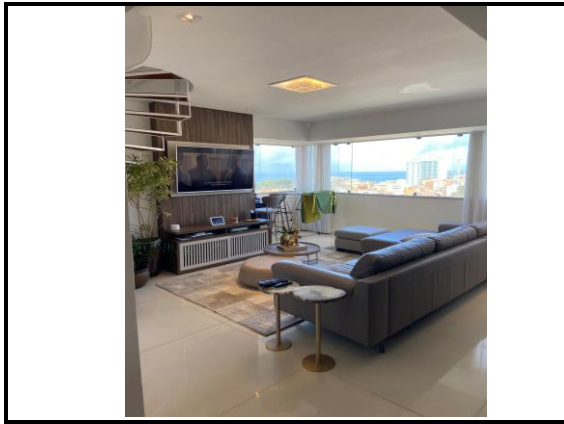


Descrição:

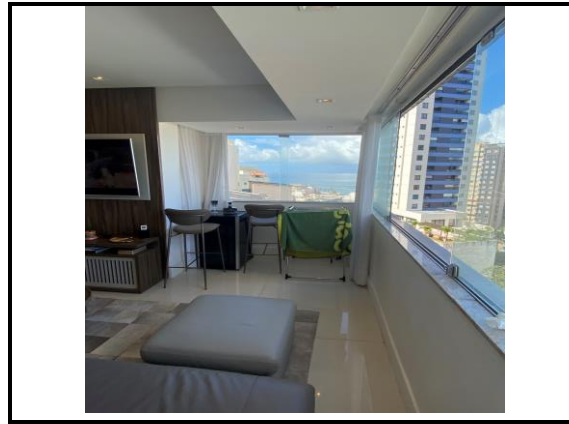


Descrição:

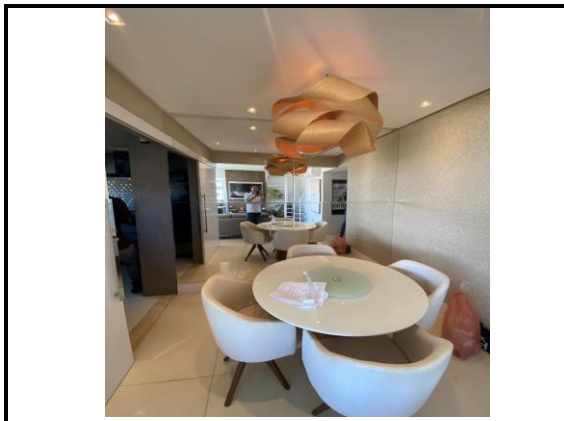
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: SALA



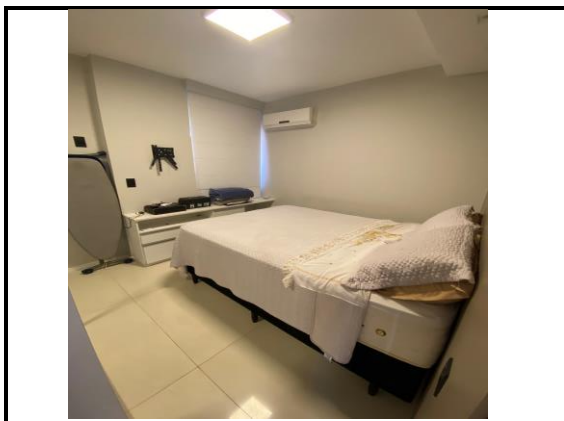
Descrição: VARANDA



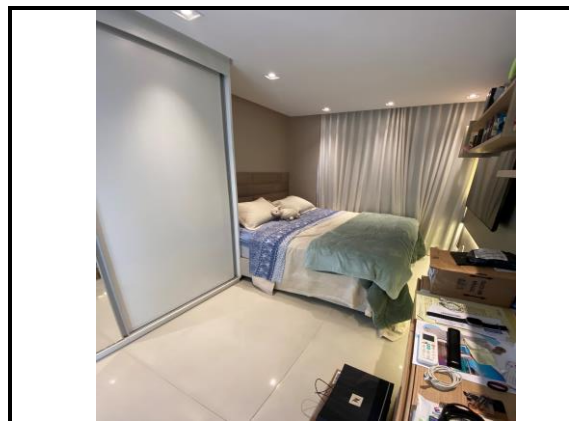
Descrição: SALA DE JANTAR



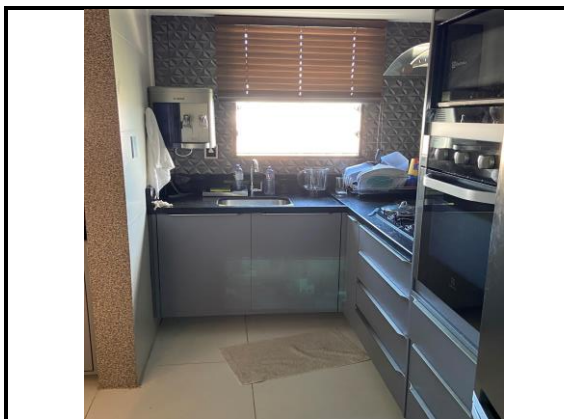
Descrição: BANHEIRO SOCIAL



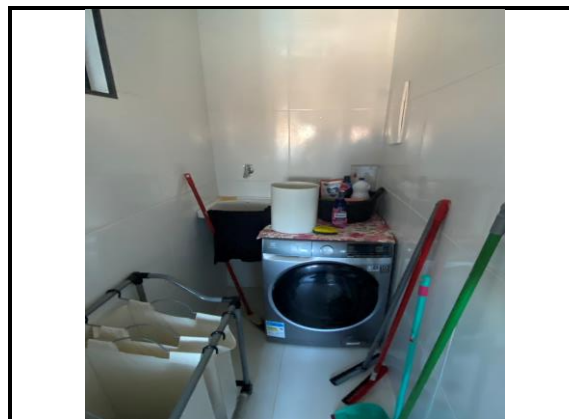
Descrição: QUARTO 01



Descrição: QUARTO 02



Descrição: COZINHA

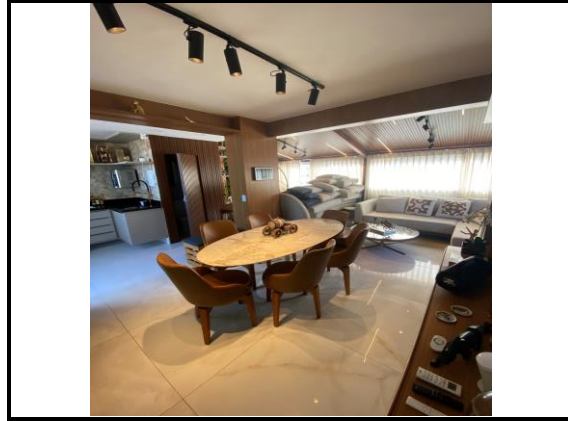


Descrição: ÁREA DE SERVIÇO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



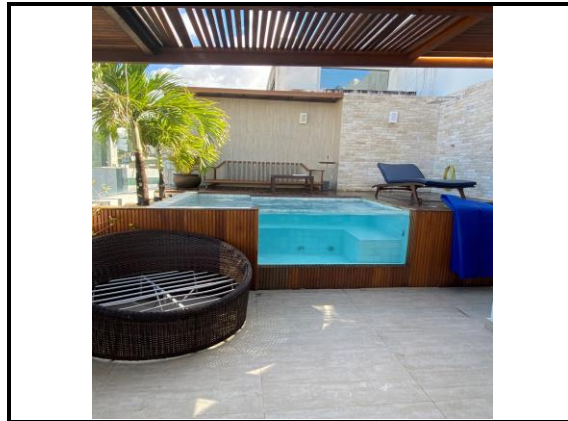
Descrição: ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



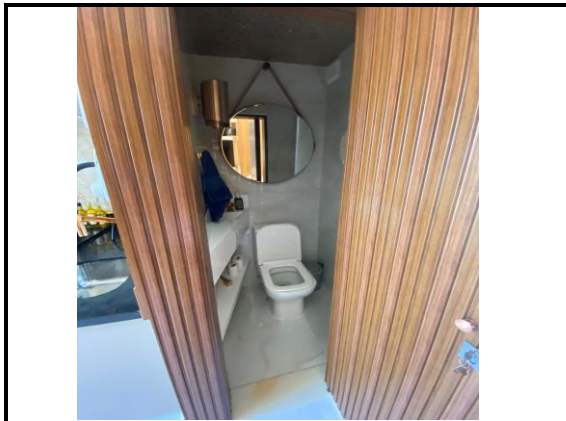
Descrição: ÁREA GOURMET



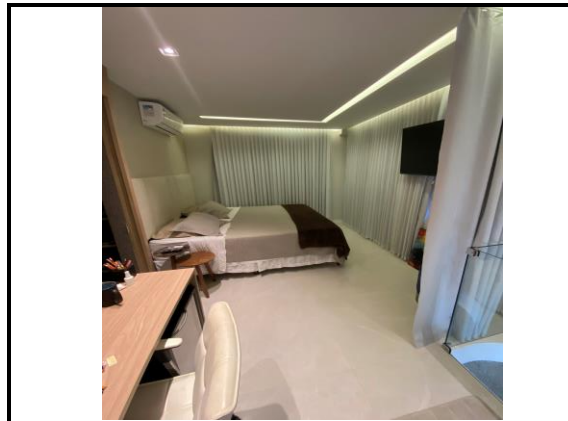
Descrição: ÁREA GOURMET



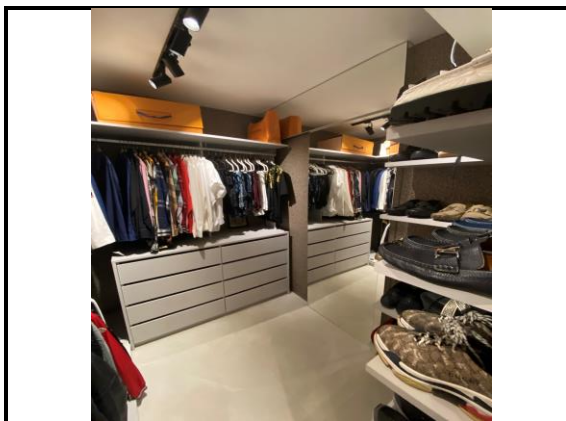
Descrição: PISCINA



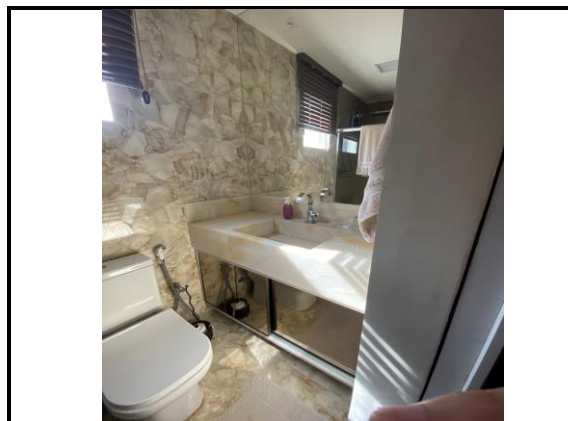
Descrição: LAVABO



Descrição: SUÍTE






Descrição: SUÍTE - CLOSET




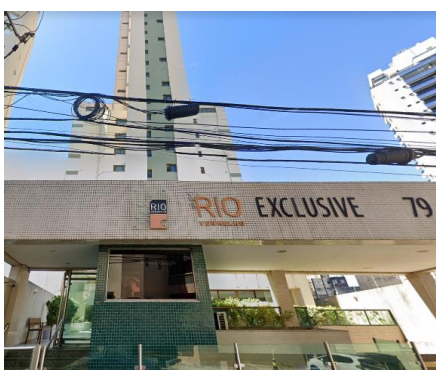
Descrição: SUÍTE - BANHEIRO

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio / Fonte / Telefone
1	R. Barro Vermelho, 386	R\$ 2.400.000,00	Imobiliária Ponto 4 (71) 3333-8000
2	R. Barro Vermelho, 386	R\$ 2.000.000,00	Edgard de Alencar (71) 98836-9643
3	Rua Senta Púa, Condomínio Terrazo Ondina	R\$ 2.500.000,00	ELEVEN IMÓVEIS (71) 99173-7777
4	Rua Senta Púa, Condomínio Terrazo Ondina	R\$ 2.350.000,00	Robson Aragão Imóveis (71) 98778-1878
5	Rua Barão do Triunfo, 79	R\$ 1.300.000,00	Uni Imóveis (71) 3358-4775

FICHA DE PESQUISA				
(apresentar no mínimo 05 dados)				
Dado nº:	1	Data do evento:	14/07/2023	
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 2.400.000,00	
		Fonte:	Imobiliária Ponto 4	
		Tel./site/e-mail:	(71) 3333-8000	
		Endereço:	R. Barro Vermelho, 386	
		Bairro:	Rio Vermelho	
		Cidade/UF:	Salvador - BA	
		Tipo:	<input type="checkbox"/> apto. <input checked="" type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft	
		Áreas (m²)	Construída:	Privativa:
				111,00
		Características	Quartos	qtde total: 2
				Nº banheiros: 3
				qtde suítes: 2
			Nº de vagas: 2	
		DCE:	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	
			Andar: Cobertura	
		Nº elevadores:	2	
			Idade aparente: 2	
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim		
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo		
	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo		
Informações relevantes:				
Dado nº:	2	Data do evento:	14/07/2023	
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 2.000.000,00	
		Fonte:	Edgard de Alencar	
		Tel./site/e-mail:	(71) 98836-9643	
		Endereço:	R. Barro Vermelho, 386	
		Bairro:	Rio Vermelho	
		Cidade/UF:	Salvador - BA	
		Tipo:	<input type="checkbox"/> apto. <input checked="" type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft	
		Áreas (m²)	Construída:	Privativa:
				111,00
		Características	Quartos	qtde total: 2
				Nº banheiros: 3
				qtde suítes: 2
			Nº de vagas: 1	
		DCE:	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	
			Andar: Cobertura	
		Nº elevadores:	2	
			Idade aparente: 2	
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim		
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo		
	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo		
Informações relevantes:				
Dado nº:	3	Data do evento:	14/07/2023	
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 2.500.000,00	
		Fonte:	ELEVEN IMÓVEIS	
		Tel./site/e-mail:	(71) 99173-7777	
		Endereço:	Rua Senta Púa, Condomínio Terrazo Ondina	
		Bairro:	Ondina	
		Cidade/UF:	Salvador - BA	
		Tipo:	<input type="checkbox"/> apto. <input checked="" type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft	
		Áreas (m²)	Construída:	Privativa:
				210,00
		Características	Quartos	qtde total: 3
				Nº banheiros: 5
				qtde suítes: 3
			Nº de vagas: 3	
		DCE:	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	
			Andar: Cobertura	
		Nº elevadores:	3	
			Idade aparente: 5	
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim		
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo		
	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo		
Informações relevantes:				

Dado nº:	4	Data do evento:	14/07/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação		
		Valor venda/oferta:	R\$ 2.350.000,00	Fonte:	Robson Aragão Imóveis		
		Tel./site/e-mail:	(71) 98778-1878				
		Endereço:	Rua Senta Púa, Condomínio Terrazo Ondina				
		Bairro:	Ondina	Cidade/UF:	Salvador - BA		
		Tipo:	<input type="checkbox"/> apto. <input checked="" type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft				
		Áreas (m²)	Construída:	Privativa:	210,00		
		Características	Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:	5
				qtde suítes:	3	Nº de vagas:	3
			DCE:	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	Andar:	Cobertura	
			Nº elevadores:	3	Idade aparente:	5	
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim				
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo					
Foto dado 4		Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo				
Informações relevantes:							

Dado nº:	5	Data do evento:	14/07/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação		
		Valor venda/oferta:	R\$ 1.300.000,00	Fonte:	Uni Imóveis		
		Tel./site/e-mail:	(71) 3358-4775				
		Endereço:	Rua Barão do Triunfo, 79				
		Bairro:	Rio Vermelho	Cidade/UF:	Salvador - BA		
		Tipo:	<input type="checkbox"/> apto. <input checked="" type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft				
		Áreas (m²)	Construída:	Privativa:	160,00		
		Características	Quartos	qtde total:	2	Nº banheiros:	2
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:	3
			DCE:	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	Andar:	Cobertura	
			Nº elevadores:	2	Idade aparente:	15	
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim				
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal/médio <input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo					
Foto dado 5		Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> 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
2.400.000,00	0,90	2.160.000,00	111,00	19.459,46	0,95	1,00	0,95	0,90	1,00	0,97	14.925,41
2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	111,00	16.216,22	0,95	1,00	0,95	0,90	1,00	0,97	12.437,84
2.500.000,00	0,90	2.250.000,00	210,00	10.714,29	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	10.328,57
2.350.000,00	0,90	2.115.000,00	210,00	10.071,43	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	9.708,86
1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	160,00	7.312,50	0,90	1,00	0,99	1,00	1,15	1,17	8.906,63
Média (R\$/m²)				12.754,78					Média		11.261,46
Desvio Padrão (R\$/m²)				4.947,64					30% +		14.639,90
Coefficiente de Variação Inicial				38,79%					30% -		7.883,02
Méd. Área Comparativos				160,40				Área referência	163,93		11.261,46
(-50%) da área do avaliando				81,97				Valor da unidade			1.846.091,03
(+50%) da área do avaliando				245,90				Valor adotado			1.850.000,00
Relação Avaliando x Amostra				Normal				Unitário adotado			11.285,30

SANEAMENTO			
Limite Superior (R\$/m²)	R\$ 12.927,94	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R\$/m²)	R\$ 9.594,98	Unitário Médio Saneado	R\$ 11.261,46
Intervalo de confiabilidade	29,60%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R\$/m²)	2.430,76	Grau de fundamentação	II
Coefficiente de Variação Final	21,58%	Grau de precisão	III
Situação coef. Variação	OK		