

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 94.680 - 2º Registro de Imóveis de Salvador / BA.		
Solicitante:			
Grupo/Cota:			
Proponente:			
Logradouro:	Caminho 29 - Esquina com Caminho 31 Conjunto Habitacional Jaguaripe II	Nº	27
Complemento:	Lote 27	Empreendimento:	-
CEP:	41351-245	Bairro:	Nova Brasília
Cidade:	Salvador	UF:	BA



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 85.000,00	R\$ 54.000,00
(Oitenta e cinco mil reais)	(Cinquenta e quatro mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	66,30m ²
Não Averbada	34,00m ²
Total	100,30m ²
Terreno	93,16m 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

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Misto

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input checked="" type="checkbox"/> Centro comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Parque | <input type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 93,16m²

Testada: 6,80m

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 33 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Econômico - Mínimo

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

* Inconclusivo. Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar condições de habitabilidade.

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.

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa. Porém o imóvel possui indícios de ocupação devido coisas em sua frente (ex: geladeira).

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 94.680 - 2º Registro de Imóveis de Salvador / BA.
Inscrição imobiliária	Nº 652.497-4
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para imóvel residencial, situado na Caminho 29 - Esquina com Caminho 31 no Conjunto Habitacional Jaguaripe II , nº 27, Bairro Nova Brasília, Município de Salvador - BA.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

*Foi realizada vistoria externa de retomada.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

* Inconclusivo.

* Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar condições de habitabilidade.

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.

* Não foi realizada vistoria interna, e também se trata de imóvel em processo de retomada (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.

* Não foi realizada vistoria interna, e também se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Varanda	1	Cerâmico	Pintura	Laje pintada	Metal
Sala de estar	1	Cerâmico	Pintura	Laje pintada	Madeira
Sala de jantar	1	Cerâmico	Pintura	Laje pintada	Madeira
Dormitórios	3	Cerâmico	Pintura	Laje pintada	Madeira
Cozinha	1	Cerâmico	Pintura / Azulejo	Laje pintada	Madeira
Área de serviços	1	Cerâmico	Pintura / Azulejo	Laje pintada	Metal
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo	Laje pintada	PVC

(DADOS EXTRAÍDOS DO LAUDO EMITIDO PELA MK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES EM 07/07/2021).

12 - LOCALIZAÇÃO

12°55'06.3"S 38°24'27.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-BA (R8-N) | Abril/2024 R\$ 1.926,71

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Desfiladeiro		Nº:	-	Bairro:	Nova Brasília	28/05/2024
Cidade:	Salvador		UF:	BA	Fonte:	Alfredo Leonardo	(71) 99114-4171
https://ba.mgimoveis.com.br/vendo-casa-em-nova-brasilia-venda-ba-salvador-em-contato71991144171nao-302983964						Fonte: 302983964	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
60,00m²	2	1	Econômico		45	Regular	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
70,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 70.000,00	R\$ 51.828,62		R\$ 863,81	R\$ 18.171,38		R\$ 259,59	Ofertado
Observações: Casa com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.							

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Santo André		Nº:	196	Bairro:	Jardim Nova Esperança	28/05/2024
Cidade:	Salvador		UF:	BA	Fonte:	D.g.a Negocios Imobiliarios	(91) 99248-6378
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-salvador-com-garagem-100m2-venda-RS150000-id-271269000/						Fonte: DGA - LPC 14	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
100,00m²	2	2	Econômico - Mínimo		25	Entre regular e necessitando de reparos simples	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 150.000,00	R\$ 97.779,45		R\$ 977,79	R\$ 52.220,55		R\$ 261,10	Ofertado
Observações: Casa com 2 dormitórios (sendo 1 suíte) e 2 vagas de garagem.							

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Travessa Nova Brasília		Nº:	45	Bairro:	Nova Brasília	28/05/2024
Cidade:	Salvador		UF:	BA	Fonte:	Imobiliária Copque	(71) 98698-9447
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nova-brasilia-bairros-salvador-com-garagem-80m2-venda-RS100000-id-2693630055/						Fonte: V1 Wp 71986989447 casa nova Brasília 100k	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
72,00m²	3	1	Simples		45	Regular	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
80,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 100.000,00	R\$ 83.558,82		R\$ 1.160,54	R\$ 16.441,18		R\$ 205,51	Ofertado
Observações: Casa com 3 dormitórios e 1 vaga de garagem.							

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Aliomar Baleeiro		Nº:	-	Bairro:	Nova Brasília	28/05/2024
Cidade:	Salvador		UF:	BA	Fonte:	Ribeiro Corretor	-
https://ba.mgimoveis.com.br/casa1para1venda1tem11101metros1quadrados131quartos1em1vila1mar1nova1brasilia-296058975						Fonte: 296058975	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
110,00m²	3	2	Simples		25	Necessitando de reparos simples	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
160,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 210.000,00	R\$ 155.590,37		R\$ 1.414,46	R\$ 54.409,63		R\$ 340,06	Ofertado
Observações: Casa com 3 dormitórios e 2 vagas de garagem.							

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Caminho 03		Nº:	100	Bairro:	Nova Brasília	28/05/2024
Cidade:	Salvador		UF:	BA	Fonte:	Newcore	(11) 4580-4274
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-brasilia-bairros-salvador-com-garagem-110m2-venda-RS172210-id-2717366280/						Fonte: 337366j	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
175,00m²	2	1	Econômico		45	Regular	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
110,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 172.210,00	R\$ 151.166,82		R\$ 863,81	R\$ 21.043,18		R\$ 191,30	Ofertado
Observações: Casa com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.							

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\$ 259,59	0,9000	1,0000	0,9310	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 217,52
2	R\$ 261,10	0,9000	1,0000	1,1002	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 258,54
3	R\$ 205,51	0,9000	1,0000	0,9626	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 178,05
4	R\$ 340,06	0,9000	0,8000	1,0699	1,0000	1,0000	0,8000	R\$ 209,58
5	R\$ 191,30	0,9000	1,0000	1,0424	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 179,47

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\$ 1.043,16

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 208,63

Limite Inferior (-30%) = R\$ 146,04

Limite Superior (+30%) = R\$ 271,22

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
93,16m ²	R\$ 208,63	R\$ 19.400,00

CUB-BA (R8-N) Abril/2024		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Econômico - Mínimo	33 Anos Necessitando de reparos simples
	R\$ 1.926,71		0,672	0,6288
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
66,30m ²	1,00	66,30m ²	R\$ 814,14	R\$ 54.000,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
34,00m ²	0,40	13,60m ²	R\$ 814,14	R\$ 11.100,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 65.100,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 85.000,00

(Oitenta e cinco 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	21,69%		
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 necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 208,63
Limite superior	R\$ 271,22
Limite inferior	R\$ 146,04
Desvio Padrão	33,00
Coeficiente de Variação	15,82%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	10,84% R\$ 231,26
Limite Inferior	-10,84% R\$ 186,01

São Paulo / SP, 28 de Maio de 2024

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\$ 73.000,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 47.000,00 - 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 NÃO integra nenhuma região metropolitana.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 30 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para imóvel residencial, situado na Caminho 29 - Esquina com Caminho 31 no Conjunto Habitacional Jaguaripe II, nº 27, Bairro Nova Brasília, Município de Salvador - BA. Dados extraídos da documentação acima (Item 12) e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

ÁREA CONSTRUÍDA

O imóvel está localizado no térreo e possui 01 terraço no pavimento superior, cuja área construída térrea é de 66,30 m² + área construída superior de 34,00 m² (cobertura com telha de fibrocimento), formando área total construída de 100,30 m². Para efeito de cálculos, a área do terreno não foi considerada.

Recomenda-se averbação da área total construída em matrícula.

(DADOS EXTRAÍDOS DO LAUDO EMITIDO PELA MK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES EM 07/07/2021).

DIVERGÊNCIA DE ÁREA DE TERRENO

=> 93,16 m² - Matrícula e Situação 'in loco';

=> 83,00 m² - Ficha de Cadastro Imobiliário.

Recomenda-se regularizar a área de terreno, para que alinhado-se todos os documentos.

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.



Eng^o Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo / SP, 28 de Maio de 2024

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Vizinho 01 - identificação



Vizinho 01



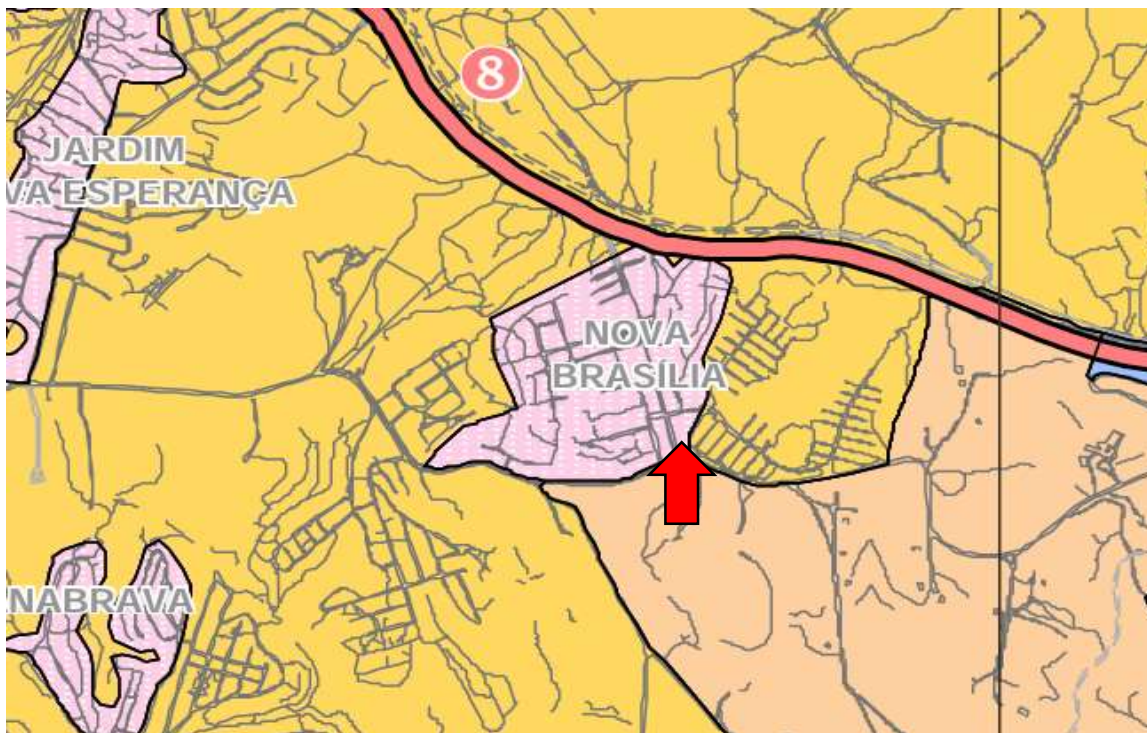
Fachada do avaliando



Identificação do avaliando

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS



QUADRO 01 - ANEXO 2 À LEI N. 9.069/2016
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DO SALVADOR
ZONEAMENTO - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Pág. 1

ZONA	SUBZONA	IDENTIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
ZEIS	ZEIS-1	Zona Especial de Interesse Social - Assentamentos Precários - 1	0,30	1,50	3,00
	ZEIS-2	Zona Especial de Interesse Social - Edificação deteriorada - 2	0,30	1,50	3,00
	ZEIS-3	Zona Especial de Interesse Social - Terrenos - 3	0,30	1,50	3,00
	ZEIS-4	Zona Especial de Interesse Social - APA e APRN - 4	0,20	1,00	2,00
	ZEIS-5	Zona Especial de Interesse Social - Quilombos e Comunidades Tradicionais - 5	0,20	1,00	2,00

QUADRO 02 - ANEXO 2 À LEI N. 9.069/2016

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DO SALVADOR
ZEIS - PERCENTUAL DE ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL POR USOS R e nR

Tipo de ZEIS	HIS-1	HIS-2	HMP e uso não residencial
ZEIS 1	mínimo 50%	permitido	máximo 20%
ZEIS 2	mínimo 50%	permitido	máximo 20%
ZEIS 3	mínimo 60%	permitido	máximo 20%
ZEIS 4	mínimo 50%	permitido	máximo 20%
ZEIS 5	mínimo 50%	permitido	máximo 20%

LEI Nº 9.069 /2016

Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU 2016 e dá outras providências.