

| | |
|---|---|
| Data da Vistoria: 25/10/2021 – 11:00 horas | Data de Conclusão do Laudo: 27/10/2021 |
|---|---|

1. IDENTIFICAÇÃO

| | |
|---|---------------------------|
| Número do processo: 2021WIZPOC124196 | Contato: |
| CPF / CNPJ do cliente: Não informado. | E-mail: Não informado. |
| Nome do cliente: | Telefone: |
| Endereço do Imóvel: Rua dos Laços, S/N, Casa 07, Condomínio Cascais Sol Residencial Clube, bairro Abrantes, Camaçari/BA. | |

2. OBJETO:

| | |
|---------------------------------|--|
| Modalidade: Consórcio | Finalidade Aquisição de imóvel |
|---------------------------------|--|

3. CARACTERIZAÇÃO

| | | | | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|--|
| Usos Predominantes: | | | | | | |
| X Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial | | | | | | |
| Infraestrutura Urbana: X Esgoto Sanitário X Água X Energia Elétrica X Telefone X Pavimentação | | | | | | |
| X Esgoto Pluvial X Iluminação Pública X Gás Canalizado | | | | | | |
| Serviços Públicos e Comunitários: | | | | | | |
| Transporte Coletivo: | <input type="checkbox"/> Não há | X Até 500m | <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km | <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km | <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km | |
| Coleta de Lixo: | <input type="checkbox"/> Não há | X Até 500m | <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km | <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km | <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km | |
| Rede Bancária: | <input type="checkbox"/> Não há | <input type="checkbox"/> Até 500m | <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km | <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km | X Acima de 1,5 Km | |
| Comércio: | <input type="checkbox"/> Não há | X Até 500m | <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km | <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km | <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km | |
| Escola: | <input type="checkbox"/> Não há | <input type="checkbox"/> Até 500m | <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km | <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km | X Acima de 1,5 Km | |
| Saúde: | <input type="checkbox"/> Não há | <input type="checkbox"/> Até 500m | <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km | <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km | X Acima de 1,5 Km | |
| Segurança: | <input type="checkbox"/> Não há | <input type="checkbox"/> Até 500m | <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km | <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km | X Acima de 1,5 Km | |
| Lazer: | <input type="checkbox"/> Não há | X Até 500m | <input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km | <input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km | <input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km | |
| Imóvel Pertence a Condomínio? X Sim <input type="checkbox"/> Não | | | Nome: Condomínio Cascais Sol Residencial Clube | | | |

4. TERRENO

| | | | | |
|--|---------------------|--|----------------------------|-------------------------------|
| Forma: <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular | | Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> Plano <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Acidentado | | |
| Situação: <input type="checkbox"/> Em esquina <input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra | | Superfície: <input checked="" type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Úmido <input type="checkbox"/> Alagadiço | | Fração Ideal: 1,87% |
| Área: 14.706,71 | Frente: - | Lado Direito: - | Lado Esquerdo: - | Fundos: - |
| Terreno murado: <input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Muro de divisa simples <input type="checkbox"/> Muro de arrimo | | | | |
| Observações: Terreno irregular, com frente para à Rua dos Laços. O mesmo é delimitado com muro de alvenaria. | | | | |

5. EDIFICAÇÃO:

| | | | | |
|---|--|--|---|--|
| Tipo: <input type="checkbox"/> Apartamento <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Escritório <input type="checkbox"/> Galpão | | Uso: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial | | |
| Posição: <input checked="" type="checkbox"/> Frente <input type="checkbox"/> Fundos <input type="checkbox"/> Lateral | | Nº Pavimentos: 02 (dois). | Nº Unids/Forro: 1 | Nº Elevadores: 0 |
| Unidade: 120,21 m ² Estacionamento: 0,00 m ² | Área real privativa: 104,01 m ² | Área real total: 120,21 m ² | Área (outras): 16,20 m ² (área não averbada) | Nº de vagas: 2 (duas) vaga de garagem. |
| Padrão de Acabamento: <input type="checkbox"/> Máximo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Mínimo | | Fechamento das Paredes: <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Dry-wall <input type="checkbox"/> Outros: | | |
| Estado de conservação: <input type="checkbox"/> Novo <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples a Importantes <input checked="" type="checkbox"/> Entre Nova e Regular <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos importantes <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Importantes a Sem Valor <input type="checkbox"/> Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples <input type="checkbox"/> Edificação sem valor <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples | | | | |
| Idade aparente do Imóvel: 2 anos (idade aparente para o cálculo da depreciação do imóvel pelo método de Ross-Heidecke). | | | | |

6. ACABAMENTOS:

| LOCAL | AMBIENTE | PISO | PAREDE | TETO | OBSERVAÇÃO |
|-------|-----------------|--|--|---|------------|
| 1 | Sala | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| 1 | Cozinha | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura X Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| 3 | Suíte | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| 3 | Banheiro suíte | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura X Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| 1 | Lavabo | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| 1 | Área de serviço | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura X Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| 1 | Área Gourmet | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| | | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| | | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| | | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| | | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |
| | | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira | |

7. AVALIAÇÃO

Itemizada (R\$)

| | Terreno | Edificação | Benfeitorias | Global (R\$) |
|------------|---------|------------|--------------|--------------|
| Área (m2) | 00,00 | 104,01 | 16,20 | 120,21 |
| Valor (m2) | 00,00 | 4.009,23 | 4.012,35 | 4.009,65 |
| Produto | 00,00 | 417.000,00 | 65.000,00 | 482.000,00 |

| | | | |
|---|--|------------------|---------------------|
| Valor Apurado | | Valor do Imóvel: | Valor de Avaliação: |
| R\$ 482.000,00 | | R\$ 449.500,00 | R\$ 404.600,00 |
| <p>Extenso:</p> <p>Quatrocentos e quatro mil e seiscentos reais.</p> <p>Para a avaliação do imóvel foi considerada a área de 112,11 m², a qual corresponde à área averbada (104,01 m²) somada à 50,00% da área não averbada (16,20 m²). Além disso, sobre esse valor, há um desconto de 10,00%, referente ao índice deflator do imóvel. Portanto, o valor de avaliação do imóvel é de R\$ 404.600,00 (Quatrocentos e quatro mil e seiscentos reais).</p> <p>Conforme ABNT NBR 14653-1:2019, 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.</p> | | | |
| <p>Metodologia: <input type="checkbox"/> Inferência estatística <input checked="" type="checkbox"/> Método Comparativo Direto <input type="checkbox"/> Método Evolutivo <input type="checkbox"/> Método Involutivo</p> | | | |
| <p>Nível de Rigor: Grau de fundamentação II (dois).</p> | | | |

| Diagnóstico de mercado: | | | |
|---|---|--|--|
| Desempenho | Absorção | Número de ofertas | Nível de demanda |
| <input type="checkbox"/> Recessivo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Aquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Rápida <input type="checkbox"/> Demorada <input type="checkbox"/> Muito difícil | <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa |

8. INFORMAÇÕES

| | |
|--|------|
| O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? | Sim. |
| O imóvel apresenta indícios de recalque de fundação? | Não. |
| Caso afirmativo, descrever: | |
| | |
| O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes? | Não. |
| Caso afirmativo, relacionar: | |
| | |
| O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação? | Não. |
| Caso afirmativo, relacionar: | |
| | |
| O imóvel encontra-se em área de risco? | Não. |
| Caso afirmativo, próximo a: | |
| | |
| Descrever: | |

| | |
|---|------|
| O imóvel está construído acima do greide da rua? | Sim. |
| O imóvel aparenta condições de habitabilidade? | Sim. |
| Em caso negativo, justificar: | |
| A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente | Não. |

| | |
|---|------|
| Em caso de valorizante e desvalorizantes, explicar: | |
| | |
| O imóvel apresenta índices de contaminação no solo? | Não. |
| Descrever: | |
| | |
| O imóvel está legalmente localizado em Área de Preservação? | Não. |
| Em caso afirmativo, informar qual: | |
| | |

9. MANIFESTAÇÃO 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? | Sim. |
|---|------|

10. DOCUMENTAÇÃO

| | | |
|---|--------------|-------------------------|
| Matrícula no RGI: 51.481 | Ofício 1º | Comarca Camaçari//BA |
| Outros documentos: IPTU - 0002044443 | | |
| As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado? | Sim. | |
| Em caso negativo, citar a divergência aparente: | | |
| | | |

11. OBSERVAÇÕES

| | |
|--|--------------------|
| Nome da Empresa / Prestador AGROCIVIL ENGENHARIA LTDA | |
| CNPJ / CPF 23.314.140/0001-30 | Data 27/10/2021 |

Avaliação válida para o sobrado situado na Rua dos Laços, S/N, casa 07, Condomínio Cascais Sol Residencial Clube, bairro Abrantes - Camaçari/BA.

Dados extraídos da Matrícula nº 51.481 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Camaçari/BA e das constatações feitas "in loco". O avaliando possui área privativa de 120,21 m², sendo 104,01 m² de área averbada + 16,20 m² de área não averbada (área gourmet). Além disso, o imóvel possui uma piscina com 6,85 m², na qual não foi considerada na avaliação.

Camaçari é uma cidade brasileira situada na região nordeste, situada no estado da Bahia à 51,9 Km da capital do estado. A cidade possui 304.302 mil de habitantes e uma área territorial de 785,40 Km². Possui o segundo maior produto interno bruto municipal do estado, sendo também o 6º maior da região nordeste e o 33º do país.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este laudo atende integralmente ao Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Mutuário:
RG:

Nome: Eng.: Michel Xavier Costa Oliveira
CREA: 196.626

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2021

1 - IDENTIFICAÇÃO

| | |
|------------------------|---|
| Solicitante: | WizBPO |
| Nº do processo: | 2021WIZPOC124196 |
| Proponente: | |
| Endereço: | Rua dos Laços, S/N, casa 07, Condomínio Cascais Sol Residencial Clube |
| CEP: | 42821-794 |
| Bairro: | Abrantes |
| Cidade: | Camaçari |
| UF: | BA |



2 - AVALIAÇÃO

| | |
|----------------------------|--|
| VALOR DE MERCADO | R\$ 404.600,00 Quatrocentos e quatro mil e seiscentos reais |
| VALOR DE LIQUIDAÇÃO | R\$ 283.000,00 Duzentos e oitenta e três mil reais. |

3 - DIMENSÕES

| Áreas (m ²) | Privativa (m ²) | Comum (m ²) | Fração ideal (%) | Total (m ²) |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Unidade | 120,210 | 7,800 | 1,87000 | 128,010 |
| Vagas | | | | |
| Total | | | | |

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da Região

Residencial

Comercial

Industrial

Rural

Infra Estrutura Urbana

Rede de Água

Rede de Esgoto

Energia Elétrica

Iluminação Pública

Telefonia

Pavimentação

Guias e Sargetas

Gás

Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

Transporte Coletivo

Comércio

Agência Bancária

Escola

Hospital

Segurança

Lazer

5 – TERRENO

Dimensões

Área (m²): -

Frente / Testada (m): -

Fração Ideal (%):

1,870000

Formato: Irregular

Situação: Meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seco

6 – CARACTERÍSTICA DA UNIDADE

Idade aparente: 2 Anos

Andar: Térreo

Estado de Conservação: Entre nova e regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Padrão Construtivo: Médio

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Não, o imóvel encontra-se ocupado.

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Descrição do imóvel avaliando

Sobrado situado na Rua dos Laços, S/N, casa 07, Condomínio Cascais Sol Residencial Clube, bairro Abrantes - Camaçari/BA. O imóvel em questão é composto de 03 Suítes, 01 Sala de estar, 01 Cozinha, 02 Lavabos, 01 Área de serviço, 01 Área gourmet e 01 Garagem

11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

| | |
|--------------------------|---|
| Matrícula | nº 51.481 (1º Cartório de registro de imóveis de Camaçari/BA) |
| IPTU | 2044443 |
| Medição "in loco" | Sim, foi realizada a medição "in loco" |
| Outros | - |

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

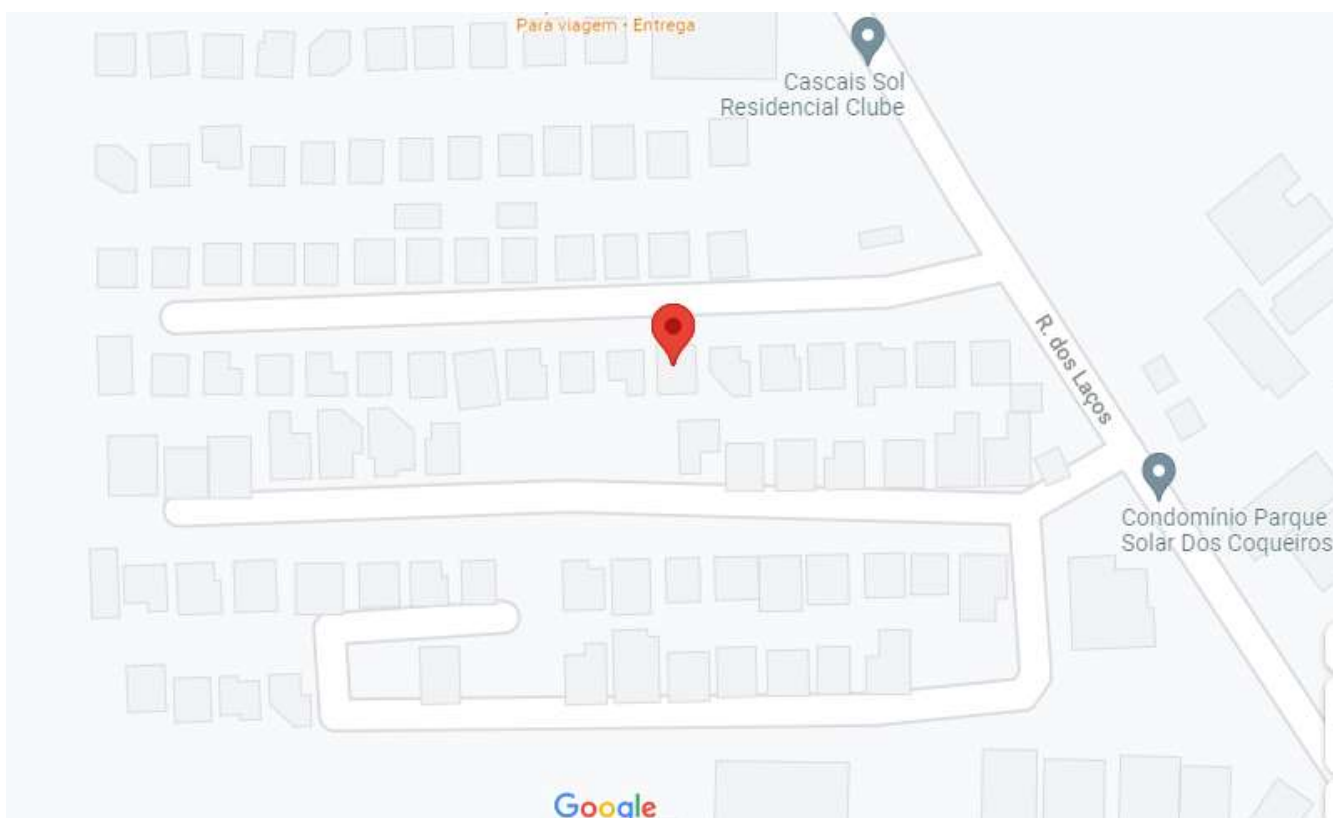
Avaliação válida para o sobrado situado na Rua dos Laços, S/N, casa 07, Condomínio Cascais Sol Residencial Clube, bairro Abrantes - Camaçari/BA. Dados extraídos da Matrícula nº 51.481 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Camaçari/BA e das constatações feitas "in loco". O avaliando possui área privativa de 120,21 m², sendo 104,01 m² de área averbada + 16,20 m² de área não averbada (área gourmet). Além disso, o imóvel possui uma piscina com 6,85 m², na qual não foi considerada na avaliação.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este laudo atende integralmente ao Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.

Autor: Engº Michel Xavier Costa Oliveira
Crea: 196.626/D
Empresa: AgroCivil Engenharia Ltda.
Data: Uberlândia, 27 de outubro de 2021.

13 - LOCALIZAÇÃO

23°33'06.6"S 46°38'24.9"W



Anderson Pereira Ferreira - Home Equity | Nº processo: 2021WIZPOC124196

14 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

| ELEMENTO COMPARATIVO 01 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|----------------|--------------|--------|-----------------------|--------|------------------|--|
| Endereço: Rua dos Laços, S/N | | | | Bairro: Abrantes | | 27/outubro/2021 | |
| Cidade: Camaçari | | UF: BA | | Fonte: Ricardo Imob | | (71) 99103-1533 | |
| https://ricardoimoveis.net.br/detalhes/excelente-casa-em-condominio-abrantes-camacari-bahia/149 | | | | Referência: - | | | |
| Padrão Construtivo | | Idade | | Estado de Conservação | | Andar | |
| Médio | | 2 | | Entre nova e regular | | Térreo | |
| Área privativa (m²) | Valor de Venda | R\$/m² | Status | Dormitórios | Suítes | Vagas | |
| 110,00 | R\$ 530.000,00 | R\$ 4.818,18 | Oferta | 0 | 4 | 2 | |
| Descrição resumida | | | | | | | |
| Sobrado de condomínio. | | | | | | | |

| ELEMENTO COMPARATIVO 02 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|----------------|--------------|--------|-----------------------|--------|------------------|--|
| Endereço: Rua dos Laços, S/N | | | | Bairro: Abrantes | | 27/outubro/2021 | |
| Cidade: Camaçari | | UF: BA | | Fonte: Thiago Santtos | | (71) 99999-2782 | |
| http://www.thiagosanttosimoveis.com.br/imovel/704780/casa-em-condominio-venda-camacari-ba-vila-de-abrantes | | | | Referência: - | | | |
| Padrão Construtivo | | Idade | | Estado de Conservação | | Andar | |
| Médio | | 2 | | Entre nova e regular | | Térreo | |
| Área privativa (m²) | Valor de Venda | R\$/m² | Status | Dormitórios | Suítes | Vagas | |
| 100,00 | R\$ 499.000,00 | R\$ 4.990,00 | Oferta | 0 | 3 | 2 | |
| Descrição resumida | | | | | | | |
| Sobrado de condomínio. | | | | | | | |

| ELEMENTO COMPARATIVO 03 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|----------------|--------------|--------|-------------------------------|--------|------------------|--|
| Endereço: Rua dos Laços, S/N | | | | Bairro: Abrantes | | 27/outubro/2021 | |
| Cidade: Camaçari | | UF: BA | | Fonte: Edilena de Matos Silva | | (71) 98333-2615 | |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-abrantes-bairros-camacari-com-garagem-109m2-venda-RS480000-id-2489131990/ | | | | Referência: - | | | |
| Padrão Construtivo | | Idade | | Estado de Conservação | | Andar | |
| Médio | | 2 | | Entre nova e regular | | Térreo | |
| Área privativa (m²) | Valor de Venda | R\$/m² | Status | Dormitórios | Suítes | Vagas | |
| 109,00 | R\$ 480.000,00 | R\$ 4.403,67 | Oferta | 0 | 4 | 2 | |
| Descrição resumida | | | | | | | |
| Sobrado de condomínio. | | | | | | | |

| ELEMENTO COMPARATIVO 04 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|----------------|--------------|--------|-----------------------|--------|------------------|--|
| Endereço: Rua dos Laços, S/N | | | | Bairro: Abrantes | | 27/outubro/2021 | |
| Cidade: Camaçari | | UF: BA | | Fonte: Leandro Santos | | (71) 99244-8083 | |
| http://www.leandrosantossimoveis.com.br/imovel/1535282/casa-em-condominio-venda-camacari-ba-boa-uniao-abrantes-evora-sol | | | | Referência: - | | | |
| Padrão Construtivo | | Idade | | Estado de Conservação | | Andar | |
| Médio | | 2 | | Entre nova e regular | | Térreo | |
| Área privativa (m²) | Valor de Venda | R\$/m² | Status | Dormitórios | Suítes | Vagas | |
| 100,00 | R\$ 412.000,00 | R\$ 4.120,00 | Oferta | 0 | 4 | 0 | |
| Descrição resumida | | | | | | | |
| Sobrado de condomínio. | | | | | | | |

| ELEMENTO COMPARATIVO 05 | | | | Tipo: Apartamento | | Uso: Residencial | |
|---|----------------|--------------|--------|-----------------------------|--------|------------------|--|
| Endereço: Rua do Cruzeiro, S/N | | | | Bairro: Abrantes | | 27/outubro/2021 | |
| Cidade: Camaçari | | UF: BA | | Fonte: Adriane Pellizzon | | | |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-abrantes-bairros-camacari-com-garagem-92m2-venda-RS379900-id-2520100692/ | | | | Referência: (71) 99662-2111 | | | |
| Padrão Construtivo | | Idade | | Estado de Conservação | | Andar | |
| Médio - Mínimo | | 5 | | Entre nova e regular | | Térreo | |
| Área privativa (m²) | Valor de Venda | R\$/m² | Status | Dormitórios | Suítes | Vagas | |
| 92,00 | R\$ 379.900,00 | R\$ 4.129,35 | Oferta | 2 | 1 | 2 | |
| Descrição resumida | | | | | | | |
| Sobrado de condomínio. | | | | | | | |

15 - HOMOGENEIZAÇÃO

| Elemento | VU/m ² | F.f. | F.t. | F.ar. | F.a. | F.e. | F.i.c. | F.v. | VU/m ² Hom. |
|----------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|
| 1 | R\$ 4.818,18 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9781 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 4.241,20 |
| 2 | R\$ 4.990,00 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9550 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 4.289,02 |
| 3 | R\$ 4.403,67 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9758 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 3.867,49 |
| 4 | R\$ 4.120,00 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9550 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 3.541,23 |
| 5 | R\$ 4.129,35 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9353 | 1,0000 | 1,1548 | 1,0233 | 1,0000 | R\$ 4.107,36 |

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R\$ 20.046,30

Média Geral = R\$ 4.009,26

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 4.009,26

Limite Inferior (-30%) = R\$ 2.806,48

Limite Superior (+30%) = R\$ 5.212,04

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

| Área Privativa averbada (em m ²) | Valor/m ² | Total - Área Privativa |
|--|----------------------|------------------------|
| 104,01 | R\$ 4.009,26 | R\$ 417.000,00 |
| Área Privativa não averbada (em m ²) | Valor/m ² | Total - Área Privativa |
| 16,20 | R\$ 4.009,26 | R\$ 65.000,00 |

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 449.500,00

Quatrocentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL COM DESCONTO

R\$ 404.600,00

Quatrocentos e quatro mil e seiscentos reais

Uberlândia, 27 de outubro de 2021.

*Conforme 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.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Sala - Vista 01



Sala - Vista 02



Lavabo



Cozinha - Vista 01



Cozinha - Vista 02



Área de serviço

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Área Gourmet



Lavabo externo



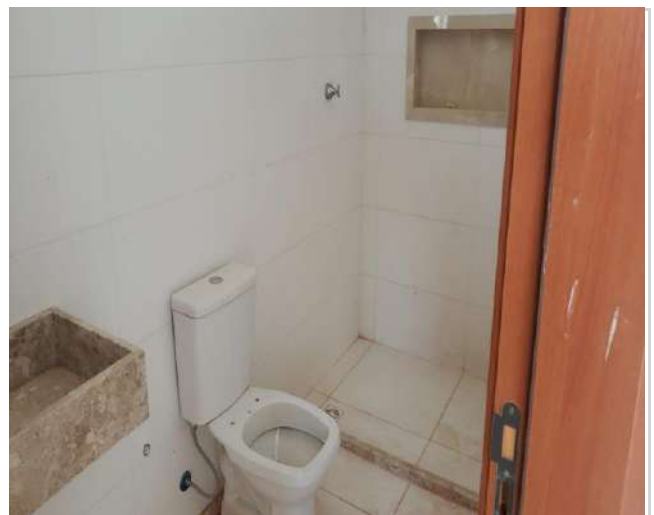
Fundos



Piscina



Suíte 01



Banheiro suíte 01

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Suíte 02



Banheiro suíte 02



Suíte 03



Banheiro suíte 03



Garagem



Medidor de energia

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Medidor de água

Em Branco

-

Em Branco

Em Branco

-

-

Em Branco

Em Branco

-

-