

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

## 1. IDENTIFICAÇÃO

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

## 2. OBJETO:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Modalidade:</b><br>Consórcio | <b>Finalidade</b><br>Aquisição de imóvel |
|---------------------------------|--|

## 3. CARACTERIZAÇÃO

|   |                                 |                                   |  |   |  |  |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|--|
| <b>Usos Predominantes:</b>  |                                 |                                   |  |   |  |  |
| X Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial |                                 |                                   |  |   |  |  |
| <b>Infraestrutura Urbana:</b> X Esgoto Sanitário   X Água   X Energia Elétrica   X Telefone   X Pavimentação  |                                 |                                   |  |   |  |  |
| X Esgoto Pluvial   X Iluminação Pública   X Gás Canalizado  |                                 |                                   |  |   |  |  |
| <b>Serviços Públicos e Comunitários:</b>  |                                 |                                   |  |   |  |  |
| 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

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

## 5. EDIFICAÇÃO:

|   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
| <b>Tipo:</b><br><input type="checkbox"/> Apartamento <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Escritório <input type="checkbox"/> Galpão  |  | <b>Uso:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial              |   |  |
| <b>Posição:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Frente <input type="checkbox"/> Fundos <input type="checkbox"/> Lateral  |  | <b>Nº Pavimentos:</b><br>02 (dois).  | <b>Nº Unids/Forro:</b><br>1                                       | <b>Nº Elevadores:</b><br>0                       |
| Unidade: 120,21 m <sup>2</sup><br><br>Estacionamento: 0,00 m <sup>2</sup>   | <b>Área real privativa:</b><br>104,01 m <sup>2</sup> | <b>Área real total:</b><br>120,21 m <sup>2</sup>   | <b>Área (outras):</b><br>16,20 m <sup>2</sup> (área não averbada) | <b>Nº de vagas:</b><br>2 (duas) vaga de garagem. |
| <b>Padrão de Acabamento:</b><br><input type="checkbox"/> Máximo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Mínimo   |  | <b>Fechamento das Paredes:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Dry-wall <input type="checkbox"/> Outros: |   |  |
| <b>Estado de conservação:</b><br><input type="checkbox"/> Novo <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples a Importantes<br><input checked="" type="checkbox"/> Entre Nova e Regular <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos importantes<br><input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Importantes a Sem Valor<br><input type="checkbox"/> Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples <input type="checkbox"/> Edificação sem valor<br><input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples |  |  |   |  |
| <b>Idade aparente do Imóvel:</b><br>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<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico                        | X Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____                        | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira                        |            |
| 1     | Cozinha         | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico                        | <input type="checkbox"/> Pintura<br>X Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____                        | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira                        |            |
| 3     | Suíte           | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico                        | X Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____                        | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira                        |            |
| 3     | Banheiro suíte  | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico                        | <input type="checkbox"/> Pintura<br>X Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____                        | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira                        |            |
| 1     | Lavabo          | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico                        | X Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____                        | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira                        |            |
| 1     | Área de serviço | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico                        | <input type="checkbox"/> Pintura<br>X Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____                        | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira                        |            |
| 1     | Área Gourmet    | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico                        | X Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____                        | X Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira                        |            |
|       |                 | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira |            |
|       |                 | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira |            |
|       |                 | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira |            |
|       |                 | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira |            |
|       |                 | <input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento<br><input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura<br><input type="checkbox"/> Azulejo<br><input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso<br><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><b>Quatrocentos e quatro mil e seiscentos reais.</b></p> <p>Para a avaliação do imóvel foi considerada a área de 112,11 m<sup>2</sup>, a qual corresponde à área averbada (104,01 m<sup>2</sup>) somada à 50,00% da área não averbada (16,20 m<sup>2</sup>). 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><b>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.</b></p> |  |                  |                     |
| <p><b>Metodologia:</b> <input type="checkbox"/> Inferência estatística <input checked="" type="checkbox"/> Método Comparativo Direto <input type="checkbox"/> Método Evolutivo <input type="checkbox"/> Método Involutivo</p>   |  |                  |                     |
| <p><b>Nível de Rigor:</b> Grau de fundamentação II (dois).</p>  |  |                  |                     |

| Diagnóstico de mercado:   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Desempenho  | Absorção  | Número de ofertas  | Nível de demanda   |
| <input type="checkbox"/> Recessivo<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Aquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Rápida<br><input type="checkbox"/> Demorada<br><input type="checkbox"/> Muito difícil | <input type="checkbox"/> Alto<br><input checked="" type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Alta<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><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:<br>51.481   | Ofício<br>1º | Comarca<br>Camaçari//BA |
| Outros documentos:<br>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<br>AGROCVIL ENGENHARIA LTDA |                    |
| CNPJ / CPF<br>23.314.140/0001-30                        | Data<br>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 m<sup>2</sup>, sendo 104,01 m<sup>2</sup> de área averbada + 16,20 m<sup>2</sup> de área não averbada (área gourmet). Além disso, o imóvel possui uma piscina com 6,85 m<sup>2</sup>, 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 Km<sup>2</sup>. 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

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



### 2 - AVALIAÇÃO

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

### 3 - DIMENSÕES

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

#### 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 (m<sup>2</sup>): -

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

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

## 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 m<sup>2</sup>, sendo 104,01 m<sup>2</sup> de área averbada + 16,20 m<sup>2</sup> de área não averbada (área gourmet). Além disso, o imóvel possui uma piscina com 6,85 m<sup>2</sup>, na qual não foi considerada na avaliação.

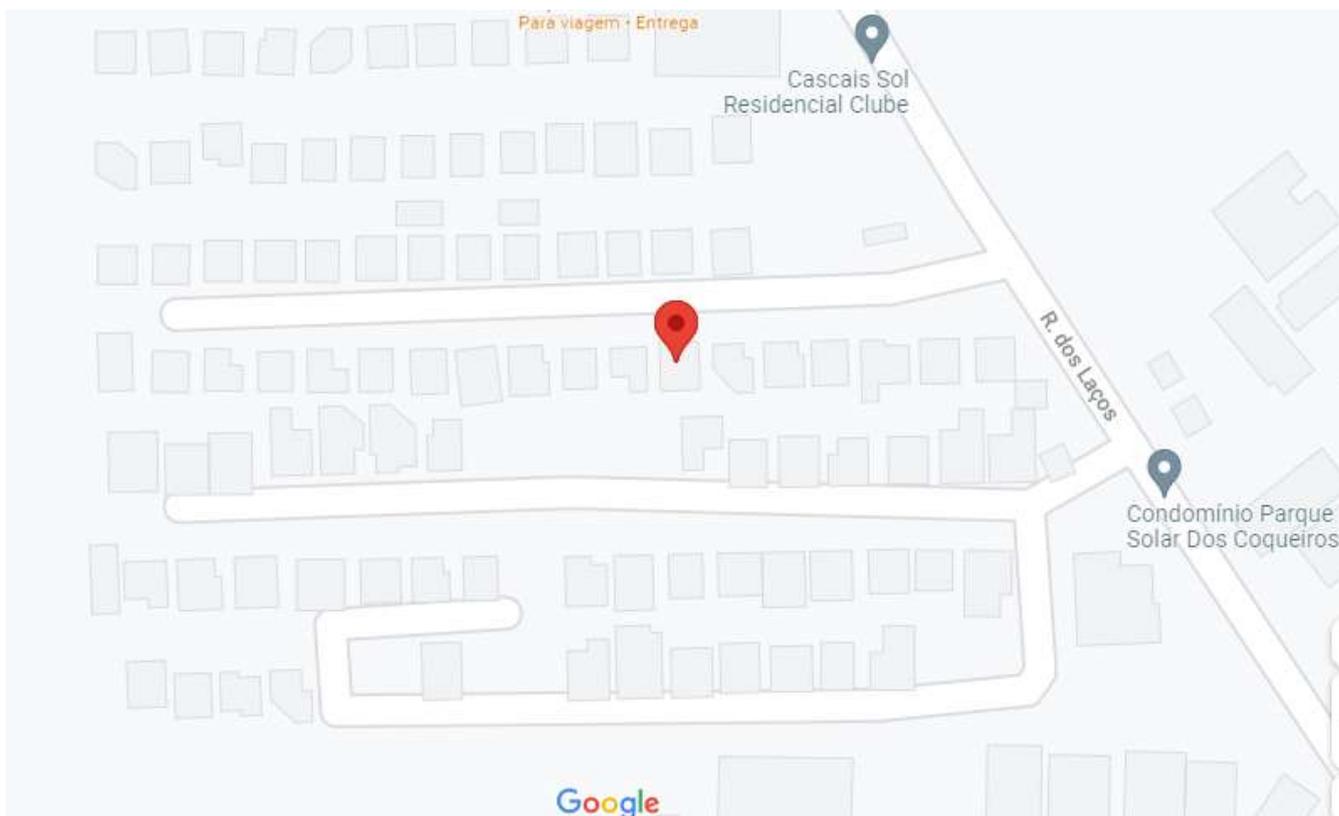
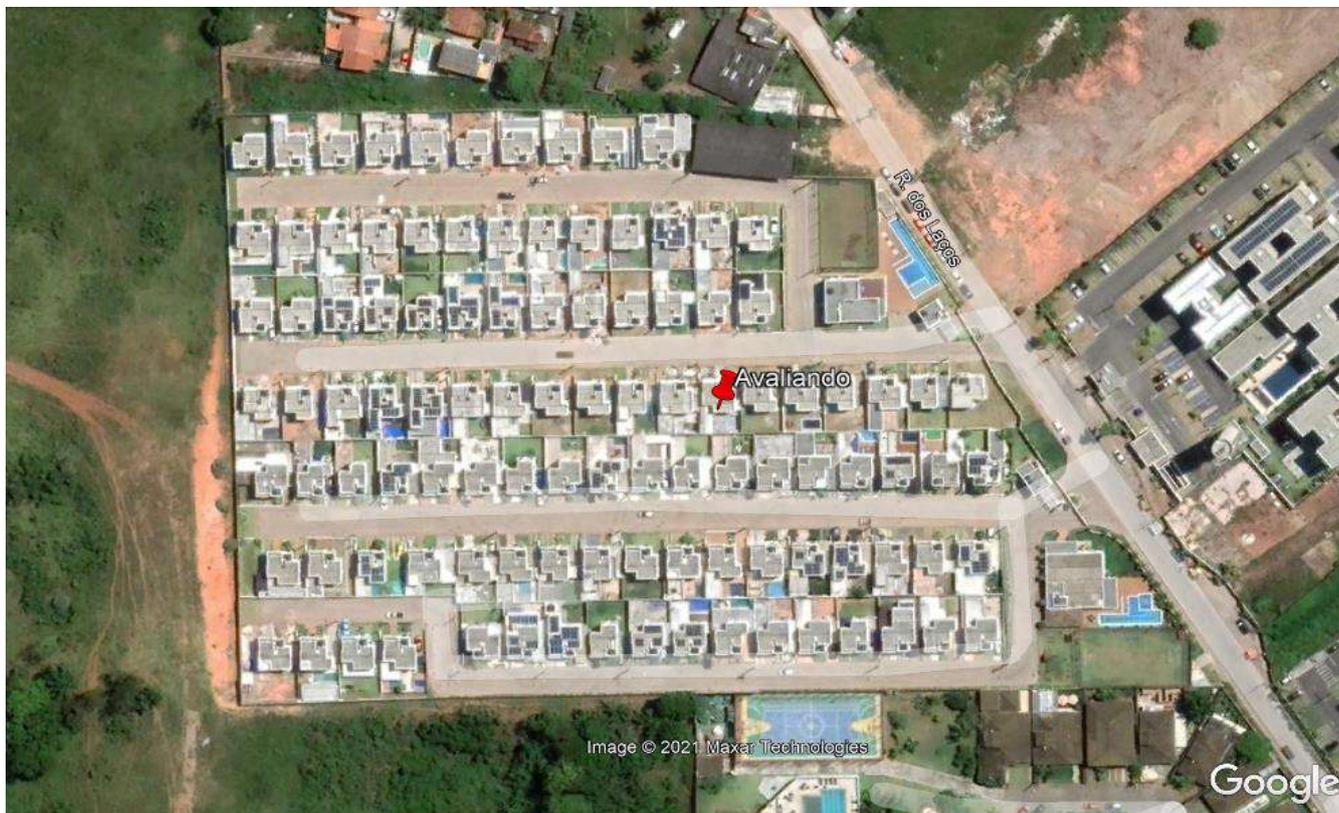
Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este laudo atende integralmente ao Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.

---

**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  |  |
| <a href="https://ricardoimoveis.net.br/detalhes/excelente-casa-em-condominio-abrantes-camacari-bahia/149">https://ricardoimoveis.net.br/detalhes/excelente-casa-em-condominio-abrantes-camacari-bahia/149</a> |                |              |        | 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  |  |
| <a href="http://www.thiagosanttosimoveis.com.br/imovel/704780/casa-em-condominio-venda-camacari-ba-vila-de-abrantes">http://www.thiagosanttosimoveis.com.br/imovel/704780/casa-em-condominio-venda-camacari-ba-vila-de-abrantes</a> |                |              |        | 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  |  |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-abrantes-bairros-camacari-com-garagem-109m2-venda-RS480000-id-2489131990/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-abrantes-bairros-camacari-com-garagem-109m2-venda-RS480000-id-2489131990/</a> |                |              |        | 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  |  |
| <a href="http://www.leandrosantosimoveis.com.br/imovel/1535282/casa-em-condominio-venda-camacari-ba-boa-uniao-abrantes-evora-sol">http://www.leandrosantosimoveis.com.br/imovel/1535282/casa-em-condominio-venda-camacari-ba-boa-uniao-abrantes-evora-sol</a> |                |              |        | 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    |        |                  |  |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-abrantes-bairros-camacari-com-garagem-92m2-venda-RS379900-id-2520100692/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-abrantes-bairros-camacari-com-garagem-92m2-venda-RS379900-id-2520100692/</a> |                |              |        | 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.  |                |              |        |                             |        |                  |  |

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

**15 - HOMOGENEIZAÇÃO**

| Elemento | VU/m <sup>2</sup> | F.f.   | F.t.   | F.ar.  | F.a.   | F.e.   | F.i.c. | F.v.   | VU/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )     | Valor/m <sup>2</sup> | Total - Área Privativa |
|--|----------------------|------------------------|
| 104,01   | R\$ 4.009,26         | R\$ 417.000,00         |
| Área Privativa não averbada (em m <sup>2</sup> ) | Valor/m <sup>2</sup> | 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

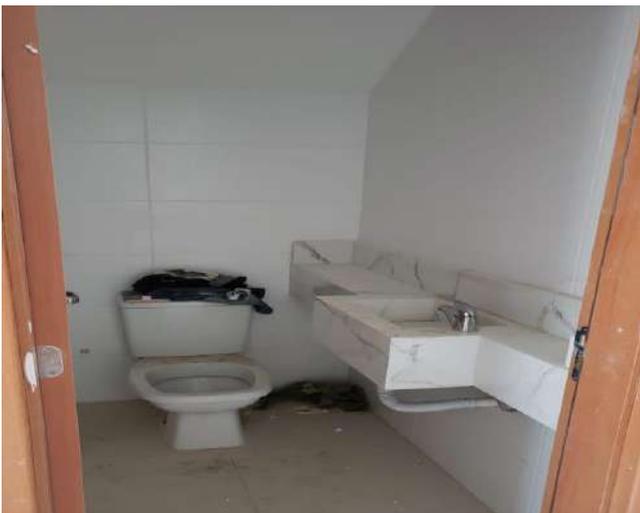
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Sala - Vista 01



Sala - Vista 02



Lavabo



Cozinha - Vista 01



Cozinha - Vista 02



Área de serviço

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Área Gourmet



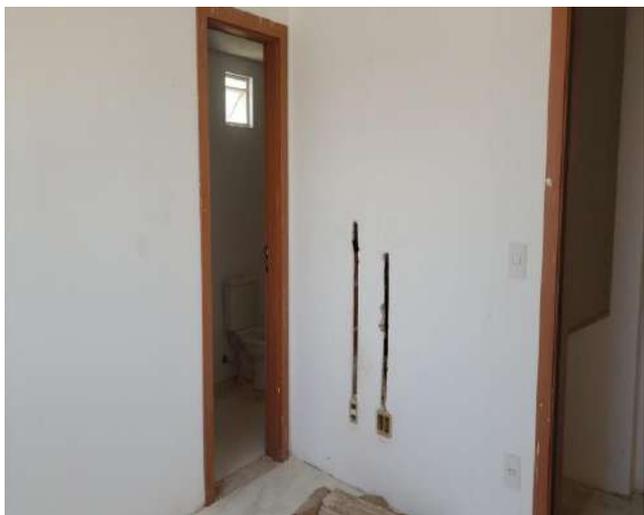
Lavabo externo



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

-

-