

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Matrícula:</b>	Nº 8.387 - Registro de Imóveis de Hipotecas da Comarca de Campo Formoso - BA.		
<b>Solicitante:</b>	Rodobens Consórcios		
<b>Grupo/Cota:</b>	Pasta 158.109		
<b>Proponente:</b>			
<b>Logradouro:</b>	Rua E		Nº s/n
<b>Complemento:</b>	LT 85, 86 e 87   QD "F"	<b>Empreendimento:</b>	-
<b>CEP:</b>	44790-000	<b>Bairro:</b>	Loteamento Izaú Saturnino
<b>Cidade:</b>	Campo Formoso		UF: BA



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>Valor de Liquidação:</b>
R\$ 65.600,00	R\$ 46.000,00
( Sessenta e cinco mil e seiscentos reais )	( Quarenta e seis mil reais )

#### Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Não Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Total	0,00m <sup>2</sup>
Terreno	453,67m <sup>2</sup>

Imóvel com fração	
Privativa ( <i>in loco</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Priv. Descob. ( <i>in loco</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Área Comum ( <i>Matrícula</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Área Total ( <i>Matrícula</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Garagem individualizada	0,00m <sup>2</sup>

(São Paulo/SP, 22 de Novembro de 2022.)

#### 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

##### Infraestrutura urbana

Água  Esgoto sanitário  Energia elétrica  Iluminação Pública  Fossa  
 Pavimentação  Esgoto pluvial  Telefone  Gás canalizado  Cisterna/Poço

##### Serviços públicos e comunitários

Metrô  Rede bancária  Lazer  Aeroporto  Clínicas/Hospitais  
 Escola  Centro comercial  Parque  Segurança  Coleta de lixo  
 Ônibus  Shopping

#### 5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

##### IMPLANTAÇÃO

Isolado

##### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Irregular

##### DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 453,67m<sup>2</sup>

Testada: 0,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: Residencial

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

#### O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

#### 6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia  Espaço gourmet  Lavanderia  Playground  Salão de festas  
 Brinquedoteca  Interfone  Piscina  Quadra  Sauna  
 Churrasqueira  Jardins  Pista de cooper  Salão de jogos  Vig. Eletrônica

#### 7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

##### 7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

## 8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 8.387 - Registro de Imóveis de Hipotecas da Comarca de Campo Formoso - BA.
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno sem benfeitorias, situado à Rua E, Lotes 85, 86 e 87 da Quadra "F", bairro Loteamento Izaú Saturnino, Município de Campo Formoso - BA.

### 9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

## 10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### 10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

### 10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

### 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. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à 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?

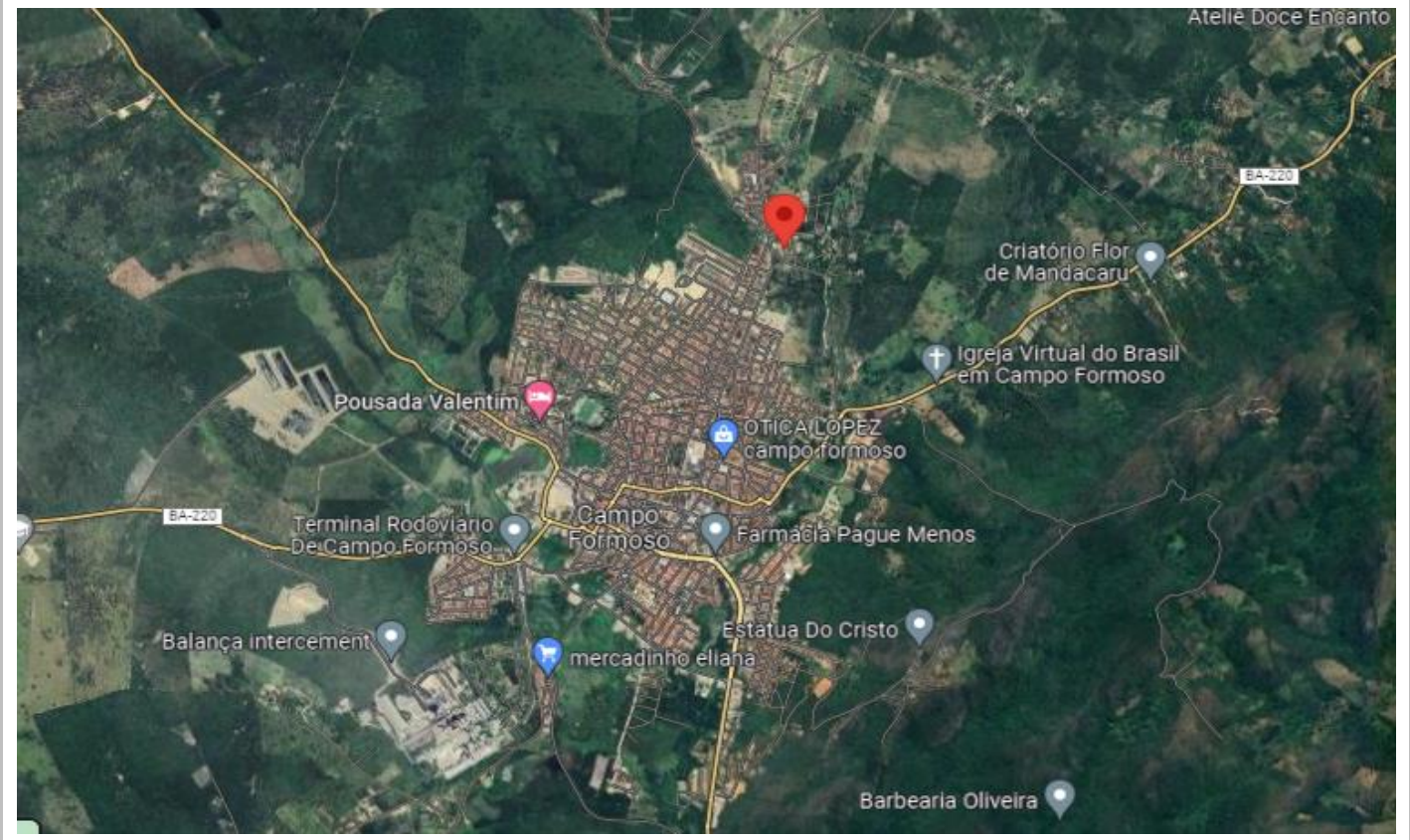
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à venda em leilão.

## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno sem benfeitorias.					

**12 - LOCALIZAÇÃO**

**10°29'40.1"S 40°18'52.9"W**



**13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

**CUB-BA (R8-N) | OUT/2022** R\$ 1.888,75

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo ao Colégio Estácio	Nº: s/n	Bairro:	Loteamento Izaú Saturnino	22/11/2022
Cidade:	Campo Formoso	UF: BA	Fonte:	Negócios Marquinhos	(74) 98824-9541
<a href="https://marquinhos-terrenos.negocio.site/posts/8257688539427164557?hl=pt-BR">https://marquinhos-terrenos.negocio.site/posts/8257688539427164557?hl=pt-BR</a>					Fonte: -
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
160,00m²	8,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 32.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 32.000,00	R\$ 200,00	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo à Esquina da Rua E	Nº: s/n	Bairro:	Loteamento Izaú Saturnino	22/11/2022
Cidade:	Campo Formoso	UF: BA	Fonte:	Jefferson - Proprietário	(74) 9915-77974
Contato direto com o corretor, sem link na internet.					Fonte: -
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
135,00m²	6,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 25.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 25.000,00	R\$ 185,19	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.   Coordenadas: 10°29'35.5"S 40°18'52.3"W				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua da Conceição	Nº: s/n	Bairro:	Centro	22/11/2022
Cidade:	Campo Formoso	UF: BA	Fonte:	Silvia	(74) 98825-4809
Contato direto com o corretor, sem link na internet.					Fonte: -
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
240,00m²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 45.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 45.000,00	R\$ 187,50	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua da Conceição	Nº: s/n	Bairro:	Centro	22/11/2022
Cidade:	Campo Formoso	UF: BA	Fonte:	Silvia	(74) 98825-4809
Contato direto com o corretor, sem link na internet.					Fonte: -
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
120,00m²	6,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 22.500,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 22.500,00	R\$ 187,50	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo ao Condomínio Orto Tropical	Nº: s/n	Bairro:	Loteamento Bom Viver	22/11/2022
Cidade:	Campo Formoso	UF: BA	Fonte:	Prime Empreendimentos	(75) 98885-1000
<a href="https://ba.olx.com.br/regiao-de-juazeiro-e-jacobina/terrenos/lotes-em-campo-formoso-1016534377?lis=listing_1100">https://ba.olx.com.br/regiao-de-juazeiro-e-jacobina/terrenos/lotes-em-campo-formoso-1016534377?lis=listing_1100</a>					Fonte: 687194551
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
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\$ 24.944,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 24.944,00	R\$ 155,90	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

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 <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 200,00	0,9000	1,0000	0,8779	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 158,01
2	R\$ 185,19	0,9000	1,0000	0,8594	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 143,23
3	R\$ 187,50	0,9000	1,0000	0,9235	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 155,84
4	R\$ 187,50	0,9000	1,0000	0,8468	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 142,91
5	R\$ 155,90	0,9000	1,0000	0,8779	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 123,17
<b>Somatório =</b>								R\$ 723,16
<b>Valor Unitário Homogeneizado =</b>								R\$ 144,63
<b>Limite Inferior (-30%) =</b>								R\$ 101,24
<b>Limite Superior (+30%) =</b>								R\$ 188,02

**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

#### 15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Terreno
453,67m <sup>2</sup>	R\$ 144,63	R\$ 65.600,00

CUB-BA (R8-N)   OUT/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 1.888,75	0,000	0,0000	0,0000

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Área averbada
0,00m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Não Averbada
0,00m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00

<b>Valor total das benfeitorias</b>	<b>R\$ 0,00</b>
-------------------------------------	-----------------

F.a. <sup>1</sup>	VALOR TOTAL DO IMÓVEL <sup>2</sup>
1,00	R\$ 65.600,00 ( Sessenta e cinco mil e seiscentos 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%
<b>Intervalo de confiança</b>	<b>13,15%</b>		
<b>GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>III</b>		
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 144,63
Limite superior	R\$ 188,02
Limite inferior	R\$ 101,24
Desvio Padrão	13,88
Coefficiente de Variação	9,59%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	6,58% R\$ 154,14
Limite Inferior	-6,58% R\$ 135,12

(São Paulo/SP, 22 de Novembro de 2022.)

<sup>1</sup>F.a. → Fator de ajuste de mercado

<sup>2</sup>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.

### 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

### INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 71754 habitantes - Fonte: (<https://cidades.ibge.gov.br/>) - Ano da população estimada: 2021

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 24 meses.

### INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o terreno sem benfeitorias, situado à Rua E, Lotes 85, 86 e 87 da Quadra "F", bairro Loteamento Izaú Saturnino, Município de Campo Formoso - BA. Dados extraídos da documentação citada no item 08 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

### TENTATIVA DE ADQUIRIR A PLANTA DE QUADRA E LOTE NA PREFEITURA DA CIDADE

Não foi encaminhada a planta de quadra e lote do imóvel. Desta maneira, em contato com Renato, telefone: (74) 3645-1067, da Secretaria de Obras da Prefeitura de Campo Formoso, foi explicado que muitos loteamentos ainda não possuem regularização, e que o Loteamento Izaú Saturnino era um deles. Para estabelecer a localização do imóvel, foi utilizado um laudo anterior, porém, o mesmo não serve como um documento comprobatório da localização.

**Recomendamos que seja encaminhada a planta de quadra e lote do imóvel, para estabelecer a localização exata do imóvel avaliado.**

### 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<sup>o</sup> Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo/SP, 22 de Novembro de 2022



ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Logradouro



Fachada do avaliando



Medidor de água



Medidor de água



Vizinho à esquerda



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à direita



Vizinho à direita



Vizinho mais próximo à esquerda



Vizinho à frente



Vizinho à frente



Vista interna do lote



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

## ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Após várias tentativas, não foi possível localizar mapa de zoneamento municipal, porém foi possível constatar de que o imóvel avaliando possui uso Residencial coerente com seu entorno Região.