

Rodobens

LAUDO AVALIAÇÃO
Imóvel Urbano

Valor do laudo

1. Nome do Cliente Maria Selma Rodrigues Dos Santos	CPF ou CNPJ 673.826.735-53	Grupo/Cota 190165
---	-------------------------------	----------------------

2. Endereço do imóvel		2.3. Numero	2.4. Complemento
2.1 Tipo Logradouro Rua	2.2 Logradouro Doutor Walter Ferreira dos Santos	1439	-
2.5. Bairro Nova Esperança		2.6. Cidade Eunápolis	2.7. UF BA
			2.8. CEP 45822-263

3. Terreno							
3.1. Frente	3.2. Forma	3.3. Inclinação	3.4. Situação	3.5. Superfície	3.6. Lote	3.7. Quadra	3.8. Área Terreno
8,00 m	REGULAR	PLANA	MEIO DE QUADRA	SECO	-	-	216,00 m ²

4. Edificação					
4.1. Unidade Tipo	4.2. Idade Aparente	4.3. Uso/Ocupação	4.4. Conservação	4.5. Tipo Construção	4.6. Padrão Acabamento
CASA	25 anos	RESIDENCIAL			
4.7. Nº Pavimento	4.8. Nº Dormitórios	4.9. Nº Suítes	4.10. Nº Banheiros	4.11. Implantação	4.12. Conserv. do Cond.
-	-	-	-	ISOLADO	

4.13. Descrição dos Cômodos do Imóvel (divisão interna)		
Trata-se de vistoria externa.		

4.14. Construções Averbadas (m ²) - regularizadas na matrícula do Imóvel			4.15. Áreas não-averbadas (m ²)	4.16. Somatório Total Áreas
	Privativa	Uso Comum	Total	
Unidade Principal	117,1800 m ²	0,0000 m ²	117,1800 m ²	0,0000 m ²
Garagem	0,0000 m ²	0,0000 m ²	0,0000 m ²	
Outras Áreas	0,0000 m ²	0,0000 m ²	0,0000 m ²	
Total	117,1800 m ²	0,0000 m ²	117,1800 m ²	

4.13.1 Descrever as áreas construídas não-averbadas		

5. Documentação Apresentada			
5.1. Matrícula(s) no RGI	5.2. Ofício	5.3. Comarca	5.4. Data de Emissão
21.429	1ºCRI	Eunápolis/BA	-

5.5. Vaga de Garagem					
Documentação	Quantidade	Número(s) vaga(s)	5.6. Escaninho / Depósito	Quantidade	Número(s) escaninho(s)
<input type="checkbox"/> Vinculada matrícula unidade	-		<input type="checkbox"/> Vinculada matrícula unidade		
<input type="checkbox"/> Matrícula individual			<input type="checkbox"/> Matrícula individual		
<input type="checkbox"/> Sem documentação			<input type="checkbox"/> Sem documentação		

6. Características da Região					
6.1. Usos Predominantes					
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Outro: _____	
6.2. Infra-estrutura Urbana				6.3. Pavimentação	
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Fossa	Terra	
<input checked="" type="checkbox"/> Rede Água Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Água		

6.4. Serviços Públicos e Comunitários					
<input checked="" type="checkbox"/> Correios	<input type="checkbox"/> Parques Públicos	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Cinemas	<input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Teatros
<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Praças	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	<input checked="" type="checkbox"/> Escola

7. Avaliação		
Valor do Terreno (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor Total da Garantia (R\$)
99.876,42	169.964,20	270.000,00

Valor de Venda Forçada do Terreno (R\$)	Valor de Venda Forçada da Construção (R\$)	Valor de Venda Forçada Total (R\$)
63.624,98	108.273,49	172.000,00

Valor Total da Garantia (por extenso)	
Duzentos e setenta mil reais	

7.1. Valor de Venda Forçada (R\$)
R\$ 172.000,00

Valor de Venda Forçada (por extenso)	
Cento e setenta e dois mil reais	

Empresa de Avaliação	Galache Engenharia Ltda.	CREA/CAU	5060563873/D
Profissional Responsável	Tales R. S. Galache	Assinatura	

9. Local / Data / Acompanhante da Vistoria			
Local (Município/UF)	Santo André/SP	Data (dd/mm/aaaa)	26/09/2024
Acompanhante da vistoria	Maria Selma Rodrigues Dos Santos	CPF ou RG	673.826.735-53
Data da Vistoria (dd/mm/aaaa)	23/09/2024	Horário da Vistoria	-

10. Nome do Cliente Maria Selma Rodrigues Dos Santos		Operação Crédito com Garantia Imóvel	
11. Caso unidade esteja localizado em condomínio (vertical ou horizontal), informar:			
11.1. Usos	11.2. Posição (frente/fundos)	11.3. Elevadores	11.4. Padrão Acabamento
			11.5. Estado Conservação
			11.6. Nº de Pavimentos
12. Infra-estrutura do Condomínio			
<input type="checkbox"/> Sala de Jogos	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Play Ground	<input type="checkbox"/> Guarita
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Vestiários	<input type="checkbox"/> Quadra Esportiva	<input type="checkbox"/> Vigilância
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Churrasqueira Coletiva	<input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo
			<input type="checkbox"/> Cinema
			<input type="checkbox"/> Estacionamento Visitantes
			<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet
13. Análise de Mercado			
13.1. Desempenho de Mercado		13.2. Absorção pelo Mercado	
<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média
<input type="checkbox"/> Aquecido		<input type="checkbox"/> Alta	
		13.3. Número de Ofertas	
		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média
		<input type="checkbox"/> Alta	
14. O imóvel avaliado é afetado por fatores:			
<input type="checkbox"/> Valorizantes	<input checked="" type="checkbox"/> Desvalorizantes	<input type="checkbox"/> Nenhum	* Caso sejam evidenciados fatores Valorizantes ou Desvalorizantes, justificar:
Imóvel inserido em rua de terra.			
15. Informações sobre a garantia			
15.1. O imóvel avaliado apresenta condições normais de habitabilidade?			<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar: Trata-se de vistoria externa.			
15.2. O imóvel avaliado apresenta vícios construtivos ou problemas estruturais aparentes?			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Afirmativo, justificar: Trata-se de vistoria externa.			
15.3. As informações apresentadas na documentação (matrícula) estão de acordo com o verificado no local?			<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar: Trata-se de vistoria externa.			
15.4. Durante a vistoria foram verificados indícios/suspeita de contaminação ambiental?			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Afirmativo, justificar:			
15.5. Considerando as condições apresentadas e o mercado imobiliário atual o imóvel representa boa garantia?			<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar:			
16- Enfoque Mercadológico / Observações Relevantes			
O imóvel em estudo encontra-se ocupado.			
Coordenadas do imóvel: 16°21'33.6"S 39°35'38.4"W.			
População da cidade: 112.477.			
A cidade integra alguma região metropolitana? : Não.			
Se sim, qual?:			
Taxa ao mês: 1,00%			
Taxa anual: 12,00%			
Período em meses: 48 meses			
17. Empresa Avaliadora			
Empresa de Avaliação	Galache Engenharia Ltda.	CREA/CAU	5060563873/D
Profissional Responsável	Tales R. S. Galache	Assinatura	
18. Local / Data			
Local (Município/UF)	Santo André/SP	Data (dd/mm/aaaa)	26/09/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Avenida Humaitá	S/nº		Corretor	Via Chat	430.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,070	128,00	12,00	300,00	26/09/24
2	Rua Cristal	S/nº		Corretor	(73) 3281-9811	380.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,070	120,00	10,00	240,00	26/09/24
3	Rua Florianópolis	S/nº		Corretor	(73) 99968-6855	420.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,374	109,00	10,00	200,00	26/09/24
4	Rua 27	S/nº		Corretor	(73) 99960-4856	100.000,00	1,10	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	160,00	26/09/24
5	Avenida Santa Fé	S/nº		Corretor	(73) 98833-5978	100.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	298,00	26/09/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/imoveis/vende-se-casa-no-dinah-borges-1337551241?lis=listing_1001
2	https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/imoveis/vende-linda-casa-ampla-no-bairro-santa-isabel-1332705447?lis=listing_1001
3	https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/imoveis/excelente-casa-centauro-1329056139?lis=listing_1001
4	https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/terrenos/lote-160m-no-deltapark-1338775236?lis=listing_1100
5	https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/terrenos/terreno-jardim-america-2-1334759454?lis=listing_1100

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1.955,63
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	117,18	Ac	0,00	
Quadra	idade	25	idade		1,00000000
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	Conserv.	3,00	Conserv.		1,00
At	residual	20%	residual		Coef. Esquina
Prof. Equiv.	padrão	1,07	padrão		1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	430.000,00	0,90	224.886,03	162.113,97	12,00	25,00	300,00	540,38	1,00	1,00	0,00	540,38	1,0000	1,0000	0,00	540,38	1,03713729	0,9221	-42,09	498,29
2	380.000,00	0,90	219.779,60	122.220,40	10,00	24,00	240,00	509,25	1,00	1,00	0,00	509,25	1,0000	1,0000	0,00	509,25	1,00000000	0,9564	-22,23	487,02
3	420.000,00	0,90	278.242,30	99.757,70	10,00	20,00	200,00	498,79	1,00	1,00	0,00	498,79	1,0000	1,0000	0,00	498,79	1,00000000	0,9564	-21,77	477,02
4	100.000,00	0,90	0,00	90.000,00	10,00	16,00	160,00	562,50	1,10	0,91	-51,14	511,36	1,0000	1,0000	0,00	562,50	1,00000000	0,9564	-24,55	537,95
5	100.000,00	0,90	0,00	90.000,00	10,00	29,80	298,00	302,01	1,00	1,00	0,00	302,01	0,8000	1,2500	75,50	377,52	1,00000000	0,9564	-13,18	288,83
		Média		482,59			Média		472,36			Média		497,69			Média		457,82	
		L. Inf.		337,81			L. Inf.		330,65			L. Inf.		348,38			L. Inf.		320,48	
		L. Sup.		627,36			L. Sup.		614,07			L. Sup.		646,99			L. Sup.		595,17	
		Desvio		104,05			Desvio		96,47			Desvio		71,76			Desvio		97,26	
		CV		0,216			CV		0,204			CV		0,144			CV		0,212	
									SIM					SIM					SIM	

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	540,38	300,00	1,04	22,65	563,03	0,96	520,94	520,94	520,94	520,94
0,97979590	1,0206	10,50	519,75	240,00	1,03	13,59	522,84	0,98	500,62	500,62	500,62	500,62
0,89442719	1,1180	58,87	557,66	200,00	0,98	-9,51	489,28	0,94	467,51	467,51	467,51	467,51
0,80000000	1,2500	140,63	703,13	160,00	0,93	-40,66	521,84	0,79	446,15	446,15	446,15	446,15
1,00000000	1,0000	0,00	302,01	298,00	1,04	12,40	314,41	1,25	376,73	376,73	376,73	376,73
		Média		524,59			Média	482,28	462,39	462,39	462,39	462,39
		L. Inf.		367,21			L. Inf.	337,60	323,67	323,67	323,67	323,67
		L. Sup.		681,96			L. Sup.	626,97	601,11	601,11	601,11	601,11
		Desvio		143,86			Desvio	97,42				
		CV		0,274			CV	0,202				
								NÃO	SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	117,18	Área construída	0,00
Vu construção	2.082,75	Vu construção	0,00
Depreciação	69,64%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.450,45	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	169.964,20	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	216,00	Valor Terreno	99.876,42
Vu terreno	462,39	Valor Construção	169.964,20
Valor total	99.876,42	Valor total	269.840,62

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.						
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%						
	MUITO BOM			1,5	0,032%						
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%						
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%						
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%						
	DEFICIENTE			3,5	33,200%						
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%						
	MUITO MAU			4,5	75,200%						
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.955,63				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	25	70	3,00	20%	117,18	1,07	2.082,75	244.056,17	69,6%	169.964,20	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	15	70	2,5	20%	128,00	1,07	2.092,52	267.843,08	84,0%	224.886,03	
Comp 2	10	70	2,5	20%	120,00	1,07	2.092,52	251.102,89	87,5%	219.779,60	
Comp 3	5	70	2,0	20%	109,00	1,37	2.687,04	292.886,88	95,0%	278.242,30	
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

