

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	N° 77.899 - 1° Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana - BA		
Solicitante:	Banco Rodobens S/A		
Grupo/Cota:	PROJURIS 157686		
Proponente:	Victor Lorrán Miranda M Franca X Banco Rodobens		
Logradouro:	Rua Projetada 10		Nº S/N
Complemento:	Lote 10 Quadra J	Empreendimento:	Loteamento Veredas Feira de Santana
CEP:	44068-400	Bairro:	Registro
Cidade:	Feira de Santana		UF: BA



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 62.000,00	R\$ 43.000,00
(Sessenta e dois mil reais)	(Quarenta e três mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	140,00m ²

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

São Paulo/SP, 20 de Setembro de 2024

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: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 140,00m²

Testada: 7,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: - Anos

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não. O avaliando 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. O avaliando trata-se de um terreno sem benfeitorias.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 77.899 - 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana - BA
Inscrição imobiliária	-
Outros	VIDE ANEXOS

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para um terreno sem benfeitorias edificadas no Loteamento Veredas Feira de Santana, situado na Rua Projetada 10, S/N (Lote Nº 10 | Quadra J), Bairro Registro, Município de Feira de Santana - BA.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Sim.

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.

* 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.

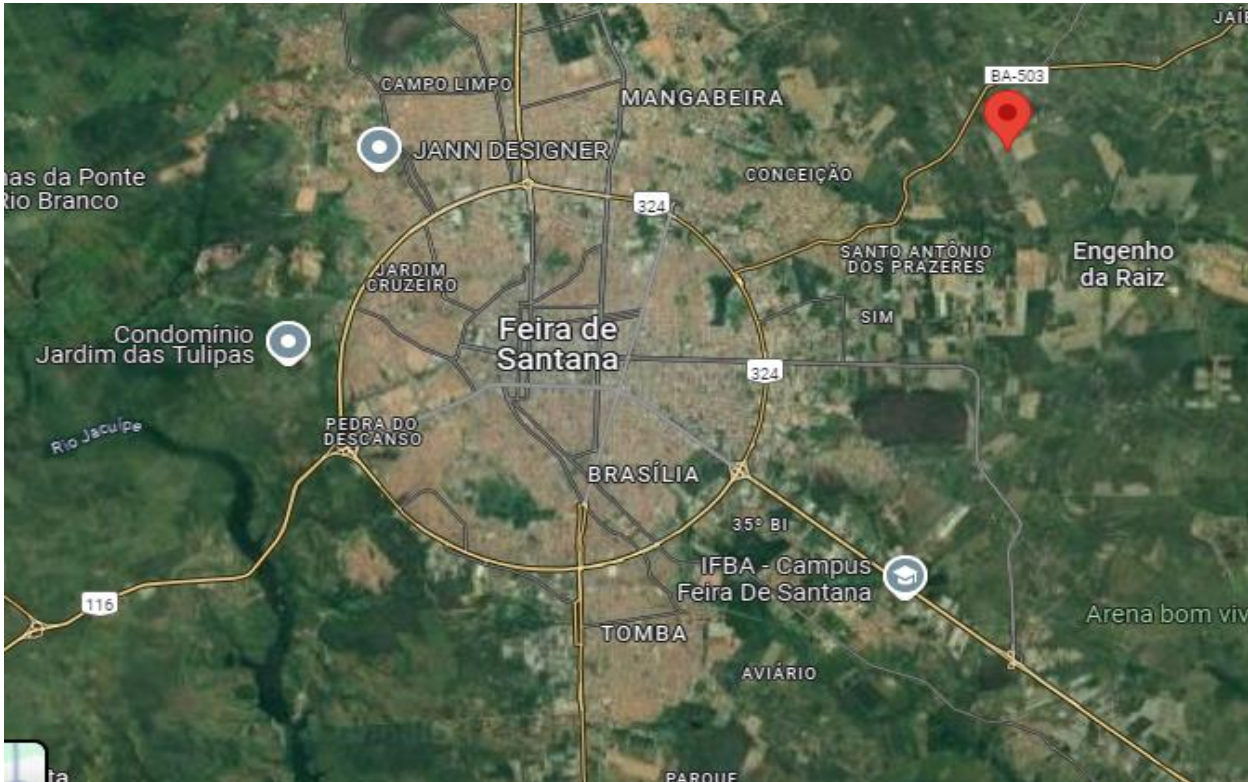
* Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Trata-se de um terreno sem benfeitorias.					

12 - LOCALIZAÇÃO

12°13'30.7"S 38°53'59.4"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Avenida Azaleias		Nº: S/N	Bairro:	Registro	20/09/2024	
Cidade:	Feira de Santana		UF: BA	Fonte:	Gabriel Carneiro	(75) 98844 7150	
https://www.gabrielcarneiro.com.br/561/imoveis/venda-terreno-registro-feira-de-santana-ba						Fonte: 561	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
149,10m²	7,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 5% a 10%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 55.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 55.000,00	R\$ 368,88	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias. Loteamento Veredas Feira de Santana						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Avenida Azaleias		Nº: S/N	Bairro:	Registro	20/09/2024	
Cidade:	Feira de Santana		UF: BA	Fonte:	Gabriel Carneiro	(75) 98844 7150	
https://www.gabrielcarneiro.com.br/266/imoveis/venda-terreno-sim-feira-de-santana-ba						Fonte: 266	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
140,00m²	7,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 5% a 10%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 55.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 55.000,00	R\$ 392,86	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias. Loteamento Veredas Feira de Santana						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Avenida Artêmia Pires Freitas		Nº: S/N	Bairro:	Registro	20/09/2024	
Cidade:	Feira de Santana		UF: BA	Fonte:	Wendell Corretor	(75) 99251-2856	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sim-bairros-feira-de-santana-140m2-venda-RS65000-id-2602273100/						Fonte: oportunidade no Sim	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
140,00m²	7,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 65.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 65.000,00	R\$ 464,29	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias. Vivari Feira de Santana						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Vivari Feira de Santana		Nº: S/N	Bairro:	Registro	20/09/2024	
Cidade:	Feira de Santana		UF: BA	Fonte:	Mascarenhas Imobiliária	(75) 3223-0753	
https://www.mascarenhasimobiliaria.com.br/imovel/1199165/lote-venda-sim-loteamento-vivari						Fonte: 4918	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
140,00m²	7,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 5% a 10%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 70.000,00	R\$ 500,00	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias. Vivari Feira de Santana						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Vivari Feira de Santana		Nº: S/N	Bairro:	Registro	20/09/2024	
Cidade:	Feira de Santana		UF: BA	Fonte:	Nóbel Imóveis	(75) 99996-6068	
https://www.nobelimoveis.com.br/imoveis/venda/Feira-de-Santana/Sim/-/Terreno/6472/imovel/860292						Fonte: 6472	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
146,00m²	7,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 80.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 80.000,00	R\$ 547,95	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias. Vivari Feira de Santana						

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\$ 368,88	0,9000	1,0000	1,0159	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 374,73
2	R\$ 392,86	0,9000	1,0000	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 392,86
3	R\$ 464,29	0,9000	1,0000	1,0000	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 439,85
4	R\$ 500,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 500,00
5	R\$ 547,95	0,9000	1,0000	1,0105	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 498,35

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\$ 2.205,79

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 441,16

Limite Inferior (-30%) = R\$ 308,81

Limite Superior (+30%) = R\$ 573,51

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
140,00m ²	R\$ 441,16	R\$ 61.800,00

CUB-BA (R8-N) ABRIL/2024	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 1.926,71	0,000	0,0000	0,0000

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

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

Valor total das benfeitorias

R\$ 0,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 62.000,00 (Sessenta e dois 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	18,04%		
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 necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 441,16
Limite superior	R\$ 573,51
Limite inferior	R\$ 308,81
Desvio Padrão	58,05
Coefficiente de Variação	13,16%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	9,02% R\$ 480,96
Limite Inferior	-9,02% R\$ 401,36

São Paulo/SP, 20 de Setembro 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

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 652592 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel integra a Região Metropolitana de Feira de Santana - Lei Complementar 35.

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 um terreno sem benfeitorias edificadas no Loteamento Veredas Feira de Santana, situado na Rua Projetada 10, S/N (Lote Nº 10 | Quadra J), Bairro Registro, Município de Feira de Santana - BA. Dados extraídos da documentação acima (Item 12) e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

IMÓVEL E LOGRADOURO SEM IDENTIFICAÇÕES

O imóvel avaliando em questão, assim como o logradouro, não possui identificação 'in loco', o mesmo foi localizado a partir da planta de quadra (VIDE ANEXO C) disponibilizada.

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.

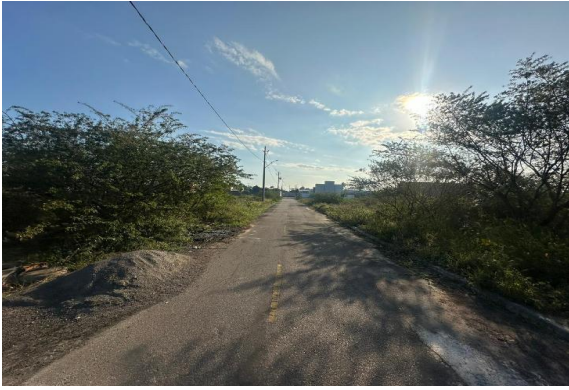
Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo/SP, 20 de Setembro de 2024

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista do logradouro à esquerda



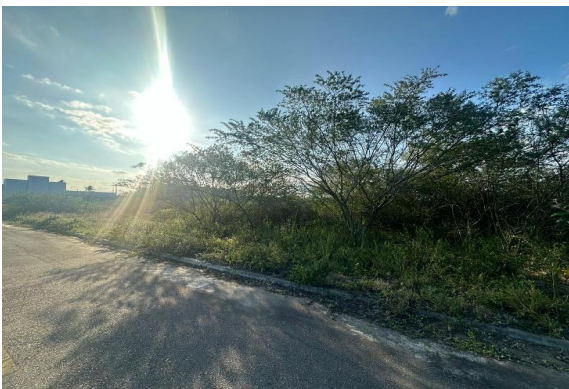
Vista do logradouro à direita



Fachada



Avaliando - vista 01



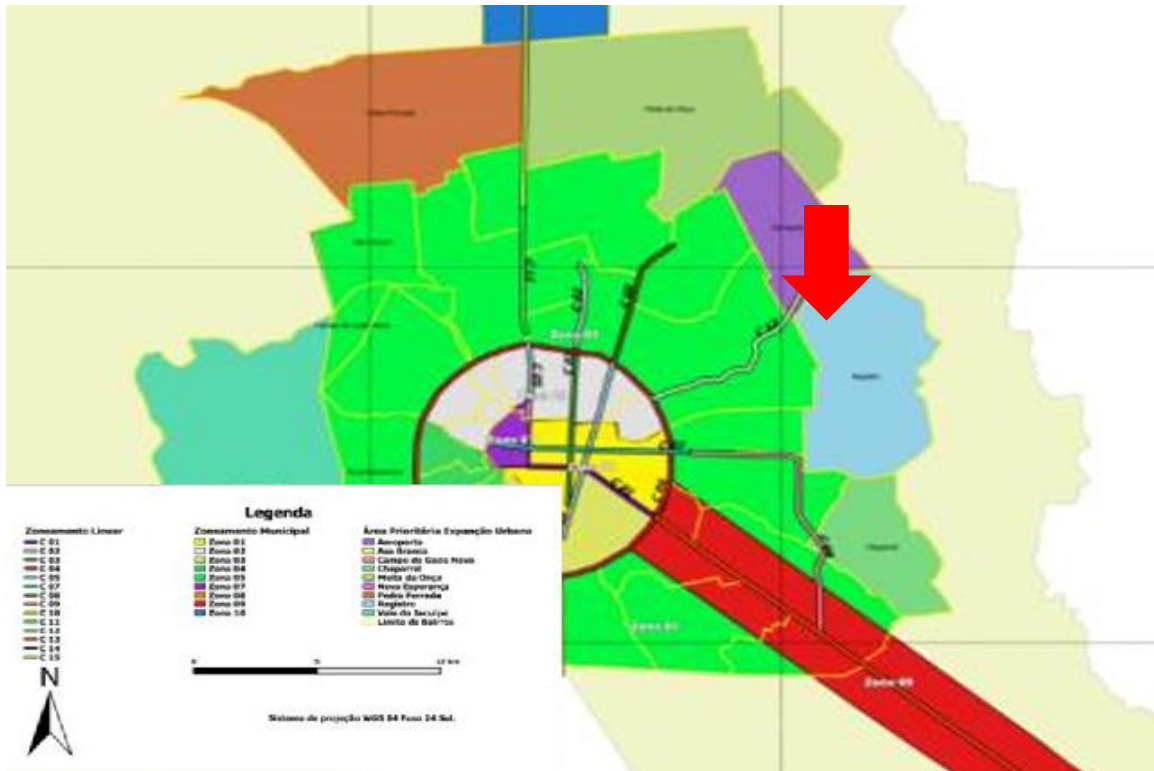
Avaliando - vista 02

EM BRANCO

-

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Macroárea de Expansão Urbana



Art. 199 - O ordenamento territorial da Macroárea de Expansão Urbana tem como estratégias:

- I** - incentivo ao disciplinamento e à concentração de usos, serviços e equipamentos urbanos;
- II** - promoção do maior aproveitamento da terra urbana, por meio do adensamento demográfico e construtivo e da implantação de novas atividades econômicas, atendendo a critérios de sustentabilidade;
- III** - estímulo à provisão habitacional para a população de baixa e média renda;
- IV** - qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo a expansão urbana com melhorias socioambientais, conforto urbano e segurança pública;
- V** - expansão da infraestrutura existente, permitindo novos padrões de uso e de ocupação do solo e de densidades populacionais, nos termos deste PDDU e da LOUOS com manutenção das áreas verdes existentes;

LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.

Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de Santana – PDDU 2018 e dá outras providências.

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

