

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Embracon Consórcios		
Grupo/Cota:	0320/468		
Proponente:	Francisco Leandro Barroso Xavier		
Proprietário/Vendedor:	-		
Logradouro:	Rua Silva	Nº -	
Complemento:	Lote 1749 da quadra DN	Empreendimento: -	
CEP:	41600-000	Bairro: Cascalheira Loteamento Parque Real Serra Verde	
Cidade:	Camaçari	UF: BA	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 124.400,00	R\$ 99.500,00
(Cento e vinte e quatro mil e quatrocentos reais)	(Noventa e nove mil e quinhentos reais)

Prazo de venda:
36 Meses.

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	1.000,00m 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, 03 de junho de 2023

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

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 1.000,00m²

Testada: 25,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não se aplica, 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 21.698 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari - BA
Inscrição imobiliária	nº 01.22.236.0084, código do cadastro nº 5082
Outros	Geoprocessamento municipal

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

O lote não possui identificação, está demarcado em duas de suas faces, nas confrontações com os imóveis vizinhos (aos fundos e à direita). A localização foi verificada de acordo com indicação da matrícula e dados do geoprocessamento municipal.

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?

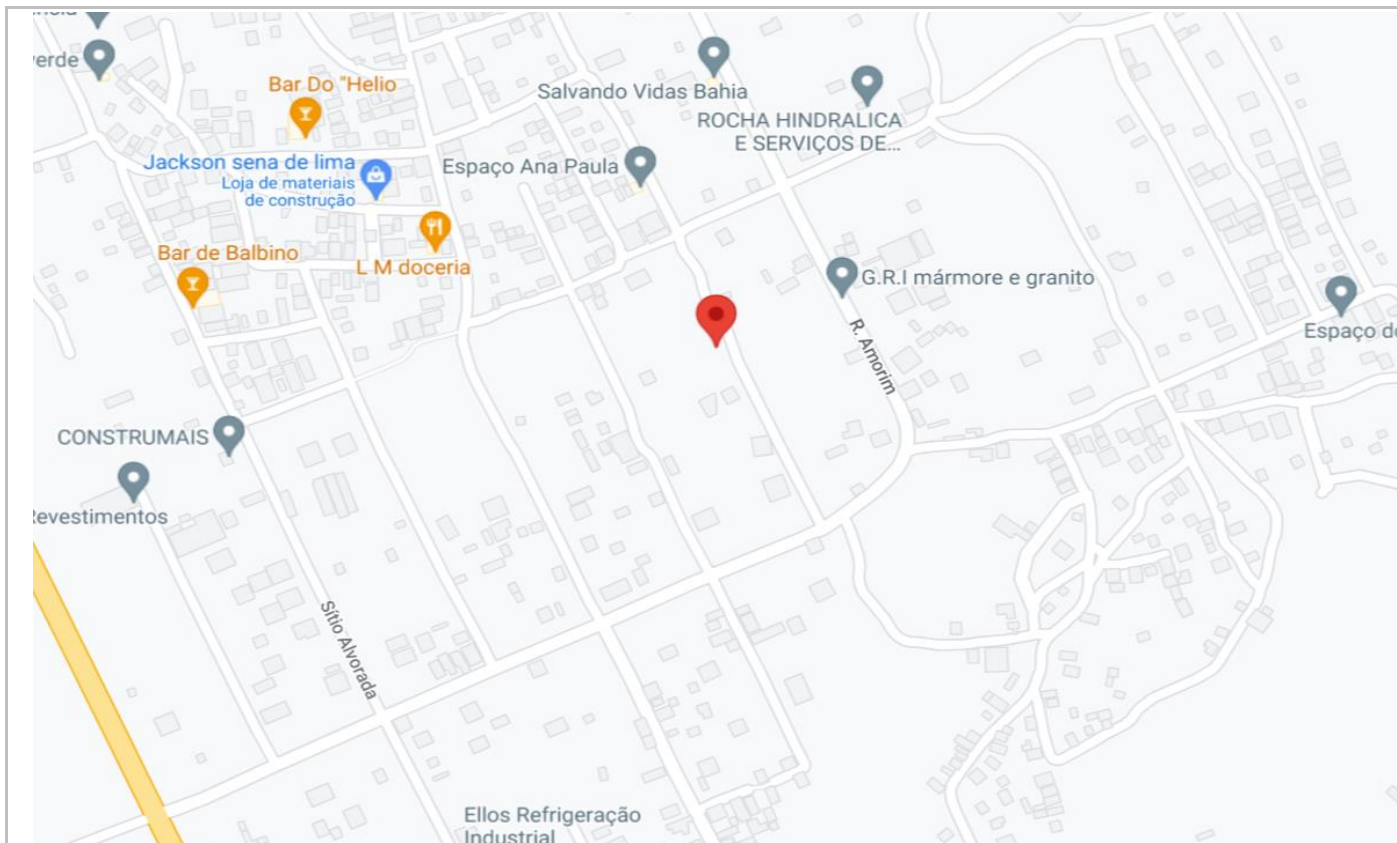
Não, trata-se um de terreno sem benfeitorias.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

12°45'08.9"S 38°16'49.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-BA (R8-N) | Abril/2023 R\$ 1.914,88

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	(PREENCHER COM ENDEREÇO COMPLETO)			Nº: -	Bairro: Cascalheira
Cidade:	Camaçari			UF: BA	Fonte: Paulo Miranda
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
1.000,00m²	25,00m	Meio de quadra	Em alicive acima de 20%		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 100.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Mangaba			Nº: -	Bairro: Cascalheira
Cidade:	Camaçari			UF: BA	Fonte: ImovelP - Isa
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
1.000,00m²	25,00m	Meio de quadra	Em alicive acima de 20%		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 105.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 105.000,00	R\$ 105,00
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Principal de Portal de Abrantes			Nº: -	Bairro: Cascalheira
Cidade:	Camaçari			UF: BA	Fonte: Corretora Santana
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
1.000,00m²	25,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 150.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150,00
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Principal de Portal de Abrantes			Nº: -	Bairro: Cascalheira
Cidade:	Camaçari			UF: BA	Fonte: Corretora Santana
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
1.000,00m²	25,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 150.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150,00
Observações:	Terreno sem benfeitorias.				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Principal de Portal de Abrantes			Nº: -	Bairro: Cascalheira
Cidade:	Camaçari			UF: BA	Fonte: Corretora Santana
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência
1.000,00m²	25,00m	Meio de quadra	Plano		Seco
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
R\$ 150.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150,00
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/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 100,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,1765	1,0000	1,0000	R\$ 105,88
2	R\$ 105,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,1765	1,0000	1,0000	R\$ 111,18
3	R\$ 150,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 135,00
4	R\$ 150,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 135,00
5	R\$ 150,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 135,00

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\$ 622,06

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 124,41

Limite Inferior (-30%) = R\$ 87,09

Limite Superior (+30%) = R\$ 161,74

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
1.000,00m²	R\$ 124,41	R\$ 124.400,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (área averbada) ²
1,00	R\$ 124.400,00 (Cento e vinte e quatro mil e quatrocentos 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		16,11%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
<i>*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)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 124,41
Limite superior		R\$ 161,74
Limite inferior		R\$ 87,09
Desvio Padrão		14,62
Coefficiente de Variação		11,75%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	8,06%	R\$ 134,43
Limite Inferior	-8,06%	R\$ 114,39

São Paulo, 03 de junho de 2023

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

Avaliação válida o lote 1749 da quadra DN, situado à Rua Silva, Bairro Cascalheira | Loteamento Parque Real Serra Verde, Município de Camaçari - BA.

O lote não possui identificação, está demarcado em duas de suas faces, nas confrontações com os imóveis vizinhos (aos fundos e à direita). A localização foi verificada de acordo com indicação da matrícula e dados do geoprocessamento municipal.

Dados extraídos da Matrícula nº 21.698 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari - BA, IPTU sob inscrição nº 01.22.236.0084, código do cadastro nº 5082, geoprocessamento municipal e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 1.000,00m². Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 03 de junho de 2023

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	4	3
B) Comércio e Serviços Gerais	5	
C) Segurança / Área de Risco	1	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	2	
E) Aparência externa / interna	5	
F) Ocupado	1	
Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo		

FATORES ANALISADOS PARA CLASSIFICAÇÃO DO AVALIANDO

A - Fatores analisados na características do local:

- a) Uma maior dificuldade na venda é atribuída a imóveis em ruas de terra, com infraestrutura precária, que possuam áreas "non aedificandi" (margens de rios/lagos, faixas de domínio público como rodovias, ferrovias, etc., quando é necessário determinar a proporção da área realmente útil), terrenos encravados, próximos a lixões, com declive acentuado, dentre outros;
- b) Possuem maior valorização locais com infraestrutura completa, próximos de avenidas, principalmente as de uso comercial. No caso de áreas rurais, os próximos a estradas asfaltadas, que possuam água encanada ou poço artesiano, rios, açudes, lagos, e aproveitamento de área de, no mínimo, 70%;
- c) Não aceitar imóveis com contaminação do solo confirmada ou com indícios, sem infraestrutura básica (podendo abrir exceção para imóveis rurais), áreas de preservação ou com passivo ambiental (imóvel com indícios de desmatamento ou corte ilegal, loteamentos ou terrenos cobertos com vegetação densa, imóvel situado em terras indígenas ou áreas de potencial paleontológico), podendo liberar aceite quando a usabilidade da garantia estiver regularizada e documentada de acordo com as normativas dos órgãos competentes, porém, ainda assim este imóvel deve ser considerado com menor índice de liquidez.

B - Fatores analisados no quesito Comércio e Serviços Gerais:

- a) Imóveis de uso comercial ou residencial podem ser classificados como "Bom" quando situados próximos a comércios variados como farmácias, mercados, padarias, açougues, e serviços básicos como escolas, bancos e hospitais;
- b) Possuem maior valor, ou seja, são classificados como "Excelente" os imóveis perto de shoppings, universidades, metrô, parques, praias populares e regiões turísticas movimentadas;
- c) Imóveis industriais possuem maior valor quando próximos de rodovias e regiões com grande oferta de transporte público, principalmente ferroviário e metroviário;
- d) Rural neste quesito o principal serviço público é a água encanada.

C - Fatores analisados no quesito Segurança / Área de risco:

- a) Imóveis em bairros com altos índices de criminalidade e roubos;
- b) Imóveis próximos de áreas de invasão e comunidades;
- c) Imóveis localizados em áreas de risco onde não é recomendada a construção de casas ou instalações, por serem expostas a desastres naturais como desabamentos, inundações ou fortes ventos;
- d) No caso de condomínios residenciais, verticais ou horizontais, os que possuem portaria são mais valorizados.

D - Fatores analisados no quesito Urbano / Rural / Interior / Nicho:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis urbanos, pois são mais vendáveis em relação aos rurais;
- b) Aos rurais, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Notas intermediárias poderão ser atribuídas a cidades de interior, muito pequenas e afastadas, periféricas ou regiões de nicho especificamente industrial.

E - Fatores analisados no quesito Aparência externa / interna:

Neste caso é dada a nota para o estado físico do imóvel, considerando a aparência da fachada, problemas construtivos aparentes de forma geral, grandes áreas em madeira, questões de segurança para ocupação, volume de manutenções necessárias e se o acabamento possui padrão condizente ao bairro. Baixo padrão construtivo também deve ser pontuado.

F - Fatores analisados na ocupação:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis desocupados, pois são mais vendáveis em relação aos ocupados;
- b) Aos ocupados, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Pode ser atribuída a Nota 3 dependendo do tipo de ocupação (invasão, próprio devedor e etc.)
- d) Notas intermediárias poderão ser atribuídas se identificado se o imóvel sofre alto risco de invasão.

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Silva, vista 01



Rua Silva, vista 02



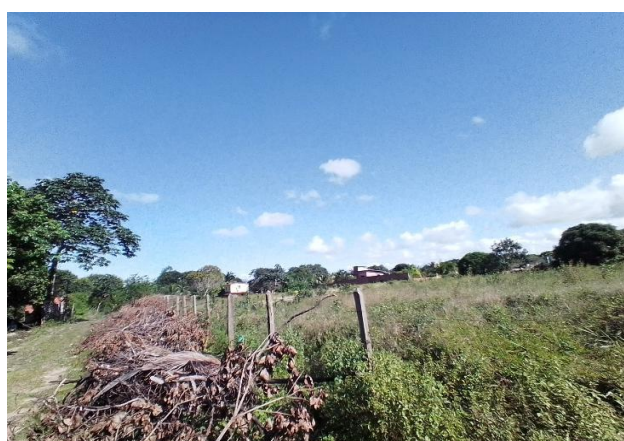
Rua Silva, vista 03



Vizinho à esquerda - Fachada



Fachada do avaliando



Avaliando, vista 01

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando, vista 02



Avaliando, vista 02

ANEXO D | PLANTA DE QUADRA

Localizar Lote

Cód. Cad. / Inscrição

Pesquisa Rápida

Q Insc. Imobiliária

* Distrito

01

* Lote

INFORMAÇÃO LOTE

Inscrição

01.22.236.0084

Cód. de Cadastro

5082

Insc. Anterior

01.22.236.0050.0001

Cód. de Auxiliar

-

Matrícula

-

Tipo de Condomínio

N

Situação

Desenho Pronto

Endereço

Imóvel

Rua SILVA, SN, Bairro PARQUE NASCENTE DO RIO CAPIVARA, Complemento QD D-N;LT 1749

Corresp.

Loteamento

Gerar BCI

Documentos

...

Opções

<

Ins. Imob.

01.22.236.0084

Código

5082

Inscrição Anterior

01.22.236.0050.0001

Informações