

Rodobens

LAUDO AVALIAÇÃO
Imóvel Urbano

Valor do laudo

1. Nome do Cliente Pascoal Alves de Jesus	CPF ou CNPJ 521.804.335-49	Grupo/Cota 167247
---	-------------------------------	----------------------

2. Endereço do imóvel		2.3. Numero	2.4. Complemento
2.1 Tipo Logradouro Rua	2.2 Logradouro Projetada 01	S/nº	Lote nº 30 - Quadra "A"
2.5. Bairro Lot. Vivari Feira de Santana		2.6. Cidade Feira de Santana	2.7. UF BA
			2.8. CEP 44085-370

3. Terreno							
3.1. Frente 7,00 m	3.2. Forma REGULAR	3.3. Inclinação PLANA	3.4. Situação MEIO DE QUADRA	3.5. Superfície SECO	3.6. Lote 30	3.7. Quadra A	3.8. Área Terreno 140,00 m²

4. Edificação					
4.1. Unidade Tipo OUTROS	4.2. Idade Aparente 0	4.3. Uso/Ocupação	4.4. Conservação	4.5. Tipo Construção	4.6. Padrão Acabamento
4.7. Nº Pavimento -	4.8. Nº Dormitórios -	4.9. Nº Suítes -	4.10. Nº Banheiros -	4.11. Implantação ISOLADO	4.12. Conserv. do Cond.

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

4.14. Construções Averbadas (m²) - regularizadas na matrícula do Imóvel			4.15. Áreas não-averbadas (m²)	4.16. Somatório Total Áreas
	Privativa	Uso Comum	Total	
Unidade Principal	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²
Garagem	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²	
Outras Áreas	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²	
Total	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²	

4.13.1 Descrever as áreas construídas não-averbadas		

5. Documentação Apresentada			
5.1. Matrícula(s) no RGI 69.227	5.2. Ofício 1º CRI	5.3. Comarca Feira de Santana/BA	5.4. Data de Emissão -

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	-		Documentação		
<input type="checkbox"/> Matrícula individual			<input type="checkbox"/> Vinculada matrícula unidade		
<input type="checkbox"/> Sem documentação			<input type="checkbox"/> Matrícula individual		
			<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	Asfalto	
<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 checked="" type="checkbox"/> Parques Públicos	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Cinemas	<input checked="" 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

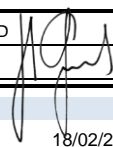
7. Avaliação		
Valor do Terreno (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor Total da Garantia (R\$)
55.228,97	0,00	55.000,00

Valor de Venda Forçada do Terreno (R\$)	Valor de Venda Forçada da Construção (R\$)	Valor de Venda Forçada Total (R\$)
37.154,03	0,00	37.000,00

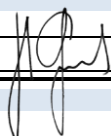
Valor Total da Garantia (por extenso)	
Cinquenta e cinco mil reais	

7.1. Valor de Venda Forçada (R\$)
R\$ 37.000,00

Valor de Venda Forçada (por extenso)	
Trinta e sete 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)	18/02/2024
Acompanhante da vistoria	-	CPF ou RG	-
Data da Vistoria (dd/mm/aaaa)	16/02/2024	Horário da Vistoria	-

10. Nome do Cliente Pascoal Alves de Jesus		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 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 type="checkbox"/> Aquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa
			<input type="checkbox"/> Média
			<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 type="checkbox"/> Desvalorizantes	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum	* Caso sejam evidenciados fatores Valorizantes ou Desvalorizantes, justificar:
15. Informações sobre a garantia			
15.1. O imóvel avaliado apresenta condições normais de habitabilidade?			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar: Trata-se de terreno.			
15.2. O imóvel avaliado apresenta vícios construtivos ou problemas estruturais aparentes?			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Afirmativo, justificar:			
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:			
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			
Não constatamos identificação numérica exposta sobre o imóvel vistoriado. Recomendamos que seja entregue a planta quadra, para confirmarmos com exatidão a localização do imóvel em estudo.			
Coordenadas do imóvel: 12°13'52.6"S 38°53'48.9"W.			
População da cidade: 652.592.			
A cidade integra alguma região metropolitana? : Sim.			
Se sim, qual?: Recorte Metropolitano de Feira de Santana(BA).			
Taxa ao mês: 1,00%			
Taxa anual: 12,00%			
Período em meses: 42 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)	18/02/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



LOGRADOURO

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 Artêmia Pires Freitas	S/nº		Corretor	(75) 99996-6068	75.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	146,00	18/02/24
2	Vivari Feira de Santana	S/nº		Corretor	(75) 99269-3700	65.800,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	140,00	18/02/24
3	Vivari Feira de Santana	S/nº		Corretor	(75) 99228-2957	52.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	140,00	18/02/24
4	Vivari Feira de Santana (Vendido)	S/nº		Corretor	-	90.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	203,00	18/02/24
5	Vivari Feira de Santana	S/nº		Corretor	(71) 99179-2292	80.000,00	0,80	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	18/02/24
6	Vivari Feira de Santana	S/nº		Corretor	(75) 98315-5046	220.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	18/02/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.nobelimoveis.com.br/imoveis/venda/Feira-de-Santana/Sim/-/Terreno/6472/imovel/860292
2	Corretor
3	https://gvi.rodobens.com.br/imoveis/terreno-vivari-feira-de-santana-feira-de-santana-1
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sim-bairros-feira-de-santana-com-garagem-203m2-venda-RS90000-id-2637309185/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sim-bairros-feira-de-santana-250m2-venda-RS80000-id-2646361659/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sim-bairros-feira-de-santana-360m2-venda-RS220000-id-2614924106/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	
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	0,00	Ac	0,00	
Quadra	idade		idade		Coef. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil			Coef. Área
Frente	7,00	Conserv.	Conserv.		Coef. Esquina
At	140,00	residual	residual		topogr.
Prof. Equiv.	20,00	padrão	padrão		

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	75.000,00	0,90	0,00	67.837,50	7,00	20,86	146,00	464,64	1,00	1,00	0,00	464,64	1,0000	1,0000	0,00	464,64	0,93114992	1,0000	0,00	464,64	
2	65.800,00	0,90	0,00	59.516,10	7,00	20,00	140,00	425,12	1,00	1,00	0,00	425,12	1,0000	1,0000	0,00	425,12	0,93114992	1,0000	0,00	425,12	
3	52.000,00	0,90	0,00	47.034,00	7,00	20,00	140,00	335,96	1,00	1,00	0,00	335,96	1,0000	1,0000	0,00	335,96	0,93114992	1,0000	0,00	335,96	
4	90.000,00	1,00	0,00	90.000,00	10,00	20,30	203,00	443,35	1,00	1,00	0,00	443,35	1,0000	1,0000	0,00	443,35	1,00000000	0,9311	-30,52	412,83	
5	80.000,00	0,90	0,00	71.600,00	10,00	25,00	250,00	286,40	0,80	1,25	71,60	358,00	1,0000	1,0000	0,00	286,40	1,00000000	0,9311	-19,72	266,68	
6	220.000,00	0,90	0,00	196.900,00	12,00	30,00	360,00	546,94	1,00	1,00	0,00	546,94	1,0000	1,0000	0,00	546,94	1,03713729	0,8978	-55,89	491,05	
							Média	417,07				Média	429,00			Média	417,07			Média	399,38
							L. Inf.	291,95				L. Inf.	300,30			L. Inf.	291,95			L. Inf.	279,56
							L. Sup.	542,19				L. Sup.	557,70			L. Sup.	542,19			L. Sup.	519,19
							Desvio	93,32				Desvio	76,29			Desvio	93,32			Desvio	83,83
							CV	0,224				CV	0,178			CV	0,224			CV	0,210

Cp	Homogeneização da profundidade			Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
	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
0,91339242	0,9792	-9,65	454,99	146,00	1,01	4,90	469,54	0,98	454,99	454,99	454,99	454,99
0,89442719	1,0000	0,00	425,12	140,00	1,00	0,00	425,12	1,00	425,12	425,12	425,12	425,12
0,89442719	1,0000	0,00	335,96	140,00	1,00	0,00	335,96	1,00	335,96	335,96	335,96	335,96
0,90111043	0,9926	-3,29	440,06	203,00	1,05	21,08	464,43	0,92	409,54	409,54	409,54	409,54
1,00000000	0,8944	-30,24	256,16	250,00	1,08	21,53	307,93	1,08	308,05	308,05	308,05	308,05
1,00000000	0,8944	-57,74	489,20	360,00	1,13	68,54	615,48	0,79	433,31	433,31	433,31	433,31
			Média	400,25			Média	436,41				394,49
			L. Inf.	280,17			L. Inf.	305,49				276,14
			L. Sup.	520,32			L. Sup.	567,33				512,84
			Desvio	87,19			Desvio	110,16				512,84
			CV	0,218			CV	0,252				512,84

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	0,00	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	140,00	Valor Terreno	55.228,97
Vu terreno	394,49	Valor Construção	0,00
Valor total	55.228,97	Valor total	55.228,97

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	0,00				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
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	
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

