



**LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023**  
Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade  
Nº DE IDENTIFICAÇÃO **GVC - 152966**



NOME DO SOLICITANTE

**RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**

NOME DO PROPONENTE

**DIORLANGE LOPES ALMEIDA OLIVEIRA**

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Terreno** CEP: **-** Nº: **s/n** Complemento: **Lote 07 Quadra J,**  
Endereço: **Rua Projetada 10** Distrito:  
Bairro: **Lot. Vivare** Cidade: **Feira de Santana** UF: **BA** Zona: **Urbana** Zoneamento: **-**



**Fachada**



**Via de Acesso**

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

**VF =**

**R\$ 75.000,00**

Área Privativa

**-**

Valor / m<sup>2</sup>

R\$ **-**

**R\$ 0,00**

Área Terreno

**140,00**

Valor / m<sup>2</sup>

R\$ **535,71**

**R\$ 75.000,00**

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- \* O bem avaliando situa-se na cidade de Feira de Santana/BA, na Rua Projetada 10, Lote 07 Quadra J, Lot. Vivare.
- \* COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 12°13'47.2"S 38°53'52.6"W
- \* O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM ( ) NÃO .
- Áreas da Matrícula 69.561 do 1º Registro de Imóveis da comarca de Feira de Santana/BA: Terreno total: 140,00 m<sup>2</sup>; Construção: - m<sup>2</sup>.
- Área estimada no local: Terreno total: 140,00 m<sup>2</sup>; Construção: - m<sup>2</sup>.
- \* Avaliação baseada em aspectos externos. Os valores poderão sofrer alterações mediante vistoria interna e documentação atualizada. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados, consideramos tecnicamente que o imóvel apresenta indícios de habitabilidade.
- \*\*Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP, quando cabíveis.

**\* VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 52.000,00 (Para índice ( i ) de 1 e período ( n ) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 16 de janeiro de 2023.

*Higor Dutra Neves*

Eng. Higor Dutra Schuengue Neves - CREA/SP 5070799271



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

**PADRÃO DA REGIÃO**

Ocupação  Acabamento  Riscos de Inundação

**SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO**

Topografia no Trecho  Tráfego na região

Lado Direito

Lado Esquerdo

**MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Fossas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Elétrica	<input type="checkbox"/> Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Paralelepípedo

**INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS**

Metrô	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Indústria	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Ônibus	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Igreja	<input type="text" value="Até 500 metros"/>
Correio	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Parque	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Comércio	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Escola	<input type="text" value="Até 500 metros"/>
Hospital	<input type="text" value="Até 1000 metros"/>	Escola Sup	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Clube	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Shopping	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Praia	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Favela	<input type="text" value="Não se aplica"/>

**CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel	<input type="text" value="Residencial"/>	Pavimentos	<input type="text" value="-"/>
Problemas Verificados na Edificação	<input type="text" value="-"/>	Estrutura	<input type="text" value="-"/>
		Cobertura	<input type="text" value="-"/>
		Muros de Fecho	<input type="text" value="-"/>
		Vagas	<input type="text" value="2"/>

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 Fachada do avaliando



02 Identificação



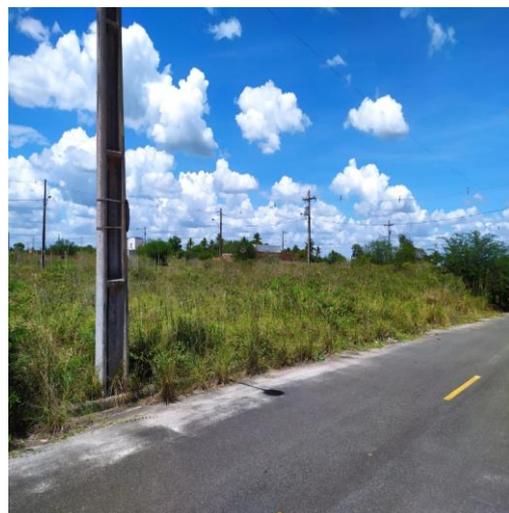
03 Rua à esquerda



04 Rua à direita



05 Vizinho à esquerda



06 Vizinho à direita

**RELATÓRIO FOTOGRAFICO**



**07 Vizinho à frente**



**08 - Avaliando**



**09 - Avaliando.**



**10 - Avaliando.**

## AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Simples
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,497
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.910,510
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	1,00
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 0,00

\*valor sem liquidez.

### QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

**VALOR DO(S) TERRENO(S)\*** R\$ 74.849,14

**CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)** R\$ 0,00

**VALOR DE MERCADO** R\$ 74.849,14

**VALOR DE AVALIAÇÃO** R\$ 75.000,00

**VALOR DE LIQUIDEZ** R\$ 52.000,00

\* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Projetada 10, nºs/n, SIM, Lote 07 Quadra J, Feira de Santana/BA

### DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 150.000,00	0,90	10,00	25,00	250,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.910,51	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 135.000,00	540,00	
2	R\$ 75.000,00	0,90	7,00	20,00	140,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.910,51	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 67.500,00	482,14	
3	R\$ 349.900,00	0,90	15,00	32,44	486,60	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.910,51	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 314.910,00	647,16	
4	R\$ 150.000,00	0,90	10,00	25,00	250,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.910,51	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 135.000,00	540,00	
5	R\$ 80.000,00	0,90	7,00	20,00	140,00	0,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.910,51	1,50	1,00	R\$ 0,00	R\$ 72.000,00	514,29	
6	R\$ 0,00																
<b>MÉDIAS DA REGIÃO</b>																terreno	construção
sem homogeneização																R\$ 544,72	#DIV/0!
pré-saneamento																+30%	R\$ 708,13
																-30%	R\$ 381,30

### CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)	
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)		
1	540,00	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	540,00	
2	482,14	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	482,14	
3	647,16	0,92	-50,41	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	596,76	
4	540,00	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	540,00	
5	514,29	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	514,29	
6															
Coeficientes de variação =		11,384	7,872	ok	11,384	ok	11,384	ok	11,38405	ok	11,384	ok	11,384	ok	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 534,64

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$381,30 < Média < R\$708,13

### PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	140,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	7,00	fator frente	1,0000
fator área	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$ 534,64 / m²			

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / [(1 + (F. Frente - 1) + (F.profundidade - 1) + (F.área - 1))] x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / [(1 + (F.F - 1) + (F.P - 1) + (F.A - 1))] x At

**Valor de Mercado do Terreno =**

**R\$ 74.849,14**

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Projetada 10, nºs/n, SIM, Lote 07 Quadra J, Feira de Santana/BA

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6							

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
<b>Grau de Fundamentação:</b>		<b>II</b>		

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO**

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	505,78	-5,40%
Limite Superior:	563,50	5,40%
Amplitude do IC (80%)	10,80%	
<b>Grau de Precisão:</b>	<b>III</b>	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 544,72	Média	R\$ 534,64
Desvio Pad.	62,01	Desvio Pad.	42,09
Coef. Var.	11,38	Coef. Var.	7,87

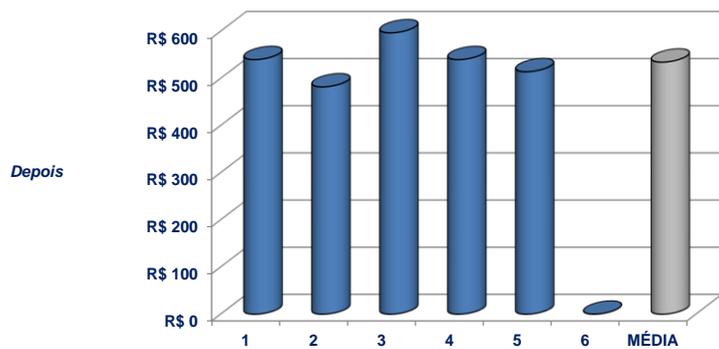
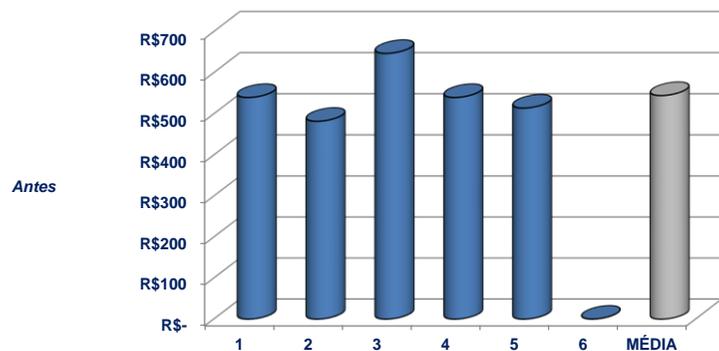
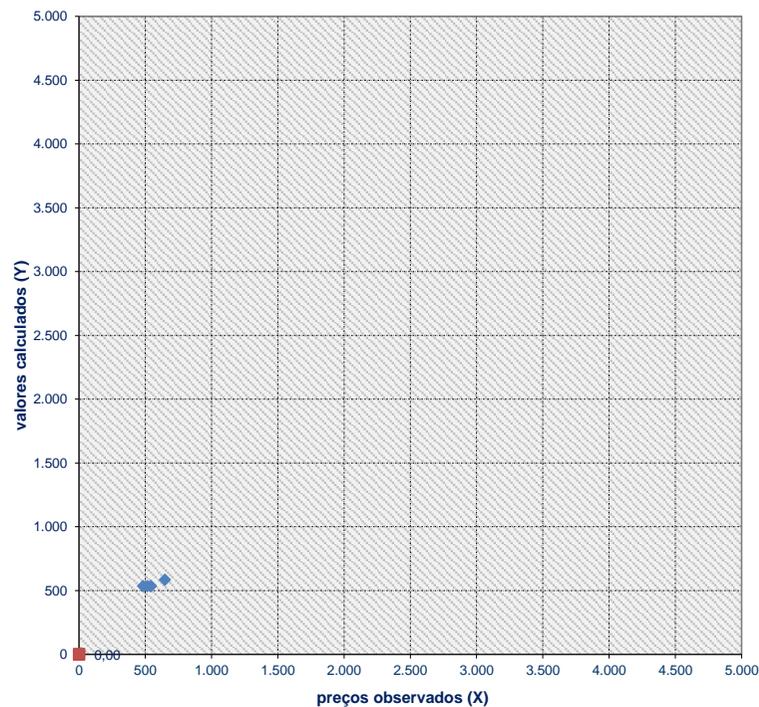


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	540,00	534,64
2	482,14	534,64
3	647,16	585,05
4	540,00	534,64
5	514,29	534,64
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
0,00	0,00



**ELEMENTOS COMPARATIVOS:**

 <p><b>VENDE-SE 10X25</b> PRÓXIMO À FACULDADE UNEX CRECI-BA 22.396 Rua: Calçada, rede de esgoto, iluminação pública.</p>	<b>Elemento Comparativo : nº 01</b>		Data :	10/01/2023	Cidade:	Feira de Santana	
	Endereço:	Rua dos Encantos N° s/n		-	Condomínio:	Lot. Santo Antonio dos Prazeres	
	Fonte / Telefone: Francisco Rodrigues (75) 99207-5271				Bairro:	SIM	
	Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 250 m²		Testada:	10 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	1,50	Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 1910,51	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo		
	Status Ofertado						
	<a href="https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/excelente-terreno-escriturado-250m-para-venda-proximo-a-avenida-artemia-pires-sim-950933712?">https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/excelente-terreno-escriturado-250m-para-venda-proximo-a-avenida-artemia-pires-sim-950933712?</a>						
	<b>Preço:</b>	<b>R\$ 150.000,00</b>	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	540,00	
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	<b>540,00</b>			

	<b>Elemento Comparativo : nº 02</b>		Data :	10/01/2023	Cidade:	Feira de Santana	
	Endereço:	Rua Projetada N° s/n		-	Condomínio:	Lot. Vivare	
	Fonte / Telefone: Lidera Imob (75) 4141-5577				Bairro:	SIM	
	Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 140 m²		Testada:	7 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	1,50	Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 1910,51	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo		
	Status Ofertado						
	<a href="https://www.lideraimobiliaria.com.br/comprar/ba/feira-de-santana/santo-antonio-dos-prazeres/terreno/34896719">https://www.lideraimobiliaria.com.br/comprar/ba/feira-de-santana/santo-antonio-dos-prazeres/terreno/34896719</a>						
	<b>Preço:</b>	<b>R\$ 75.000,00</b>	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	482,14	
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	<b>482,14</b>			

	<b>Elemento Comparativo : nº 03</b>		Data :	10/01/2023	Cidade:	Feira de Santana	
	Endereço:	Rua Alto Alegre N° s/n		-	Condomínio:	-	
	Fonte / Telefone: Lidera Imob (75) 4141-5577				Bairro:	SIM	
	Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 486,6 m²		Testada:	15 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	1,50	Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 1910,51	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo		
	Status Ofertado						
	<a href="https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/feira-de-santana-terreno-padrao-sim-996862153?lis=listing_1100">https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/feira-de-santana-terreno-padrao-sim-996862153?lis=listing_1100</a>						
	<b>Preço:</b>	<b>R\$ 349.900,00</b>	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	647,16	
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	<b>596,76</b>			

 <p><b>CONSTRUA DO SEU JETTO-BAIRRO-SIM</b></p>	<b>Elemento Comparativo : nº 04</b>		Data :	10/01/2023	Cidade:	Feira de Santana	
	Endereço:	Rua Rifaína N° s/n		-	Condomínio:	-	
	Fonte / Telefone: Francisco Rodrigues (75) 99207-5271				Bairro:	SIM	
	Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 250 m²		Testada:	10 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	1,50	Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 1910,51	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo		
	Status Ofertado						
	<a href="https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/vendo-terreno-no-fundo-da-unex-bairro-sim-proximo-a-artemia-pires-escriturado-1054733100?lis=listing_1100">https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/vendo-terreno-no-fundo-da-unex-bairro-sim-proximo-a-artemia-pires-escriturado-1054733100?lis=listing_1100</a>						
	<b>Preço:</b>	<b>R\$ 150.000,00</b>	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	647,16	
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	<b>540,00</b>			

**ELEMENTOS AMOSTRAIS:**

	<b>Elemento Comparativo : nº 05</b>		Data :	10/01/2023	Cidade:	Feira de Santana	
	Endereço:	Avenida Azaleias N° s/n		-	Condomínio:	Lot. Vivare	
	Fonte / Telefone: Ricardo (71) 99179-2292				Bairro:	SIM	
	Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	**	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 140 m <sup>2</sup>			Testada:	7 metros	
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão:		1,50	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1910,51	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo	
	Status Ofertado						
	<a href="https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/excelente-oprtunidade-vendo-lote-residencial-comercial-no-vivari-1106939619?lis=listing_1100">https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/excelente-oprtunidade-vendo-lote-residencial-comercial-no-vivari-1106939619?lis=listing_1100</a>						
	<b>Preço:</b>	<b>R\$ 80.000,00</b>	(R\$/m <sup>2</sup> )>		Área constr.:	Área terreno:	647,16
	Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	<b>514,29</b>

## CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.