

Rodobens

LAUDO AVALIAÇÃO
Imóvel Urbano

Valor do laudo

1. Nome do Cliente Maria Luiza Cedraz Dos Santos				CPF ou CNPJ 074.020.155-72		Grupo/Cota 164290	
2. Endereço do imóvel							
2.1 Tipo Logradouro Estrada		2.2 Logradouro Municipal (Acesso 3)		2.3 Numero S/nº		2.4 Complemento Lote nº 33 - Quadra "J"	
2.5 Bairro Veredas Feira de Santana			2.6 Cidade Feira de Santana			2.7 UF BA	2.8 CEP 44001-000
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 33	3.7 Quadra J	3.8 Área Terreno 140,00 m²
4. Edificação							
4.1 Unidade Tipo OUTROS	4.2 Idade Aparente 0	4.3 Uso/Ocupação RESIDENCIAL	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)							
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				
Garagem	0,0000 m²	0,0000 m²	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 77.922		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)
☐ Vinculada matrícula unidade		-		☐ Vinculada matrícula unidade			
☐ Matrícula individual				☐ Matrícula individual			
☐ Sem documentação				☐ Sem documentação			
6. Características da Região							
6.1 Usos Predominantes							
☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro:							
6.2 Infra-estrutura Urbana						6.3 Pavimentação	
☒ Esgoto Sanitário ☐ Gás Canalizado ☒ Iluminação Pública ☐ Fossa						Asfalto	
☒ Rede Água Pluvial ☒ Telefone ☒ Energia Elétrica ☒ Água							
6.4 Serviços Públicos e Comunitários							
☒ Correios ☐ Parques Públicos ☒ Segurança ☐ Cinemas ☐ Rede Bancária ☐ Teatros							
☒ Comércio ☒ Transporte Coletivo ☒ Coleta de Lixo ☒ Praças ☒ Saúde ☒ Escola							
7. Avaliação							
Valor do Terreno (R\$)		Valor da Construção (R\$)		Valor Total da Garantia (R\$)			
52.793,70		0,00		53.000,00			
Valor de Venda Forçada do Terreno (R\$)		Valor de Venda Forçada da Construção (R\$)		Valor de Venda Forçada Total (R\$)			
35.859,87		0,00		36.000,00			
Valor Total da Garantia (por extenso)							
Cinquenta e três mil reais							
7.1. Valor de Venda Forçada (R\$)							
R\$ 36.000,00							
Valor de Venda Forçada (por extenso)							
Trinta e seis 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)		05/01/2024	
Acompanhante da vistoria		Maria Luiza Cedraz Dos Santos		CPF ou RG		-	
Data da Vistoria (dd/mm/aaaa)		05/01/2024		Horário da Vistoria		-	

10. Nome do Cliente				Operação	
Maria Luiza Cedraz Dos Santos				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. N° de Pavimentos

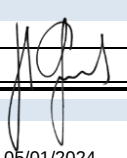
12. Infra-estrutura do Condomínio					
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ Play Ground	☐ Guarita	☐ Cinema	
☐ Sala de Ginástica	☐ Vestiários	☐ Quadra Esportiva	☐ Vigilância	☐ Estacionamento Visitantes	
☐ Salão de Festas	☐ Sauna	☐ Churrasqueira Coletiva	☐ TV a Cabo	☐ Espaço Gourmet	

13. Análise de Mercado					
13.1. Desempenho de Mercado			13.2. Absorção pelo Mercado		13.3. Número de Ofertas
☐ Recessivo	☒ Normal	☐ Aquecido	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta
			☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta

14. O imóvel avaliado é afetado por fatores:					
☐ Valorizantes	☐ Desvalorizantes	☒ Nenhum	* Caso sejam evidenciados fatores Valorizantes ou Desvalorizantes, justificar:		

15. Informações sobre a garantia					
15.1. O imóvel avaliado apresenta condições normais de habitabilidade?					☐ Sim ☒ Não
Caso Negativo, justificar:					
Trata-se de terreno.					
15.2. O imóvel avaliado apresenta vícios construtivos ou problemas estruturais aparentes?					☐ Sim ☒ Não
Caso Afirmativo, justificar:					
15.3. As informações apresentadas na documentação (matrícula) estão de acordo com o verificado no local?					☒ Sim ☐ Não
Caso Negativo, justificar:					
15.4. Durante a vistoria foram verificados indícios/suspeita de contaminação ambiental?					☐ Sim ☒ Não
Caso Afirmativo, justificar:					
15.5. Considerando as condições apresentadas e o mercado imobiliário atual o imóvel representa boa garantia?					☒ Sim ☐ Não
Caso Negativo, justificar:					

16. Enfoque Mercadológico / Observações Relevantes					
População da cidade: 652.592					
A cidade integra alguma região metropolitana? : Sim					
Se sim, qual?: 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)	05/01/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VISTA DO LOTE



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	Loteamento Veredas	S/nº		Corretor	(75) 99207-5271	75.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	140,00	05/01/24
2	Loteamento Veredas	S/nº		Corretor	(71) 99261-0091	41.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	140,00	05/01/24
3	Loteamento Veredas	S/nº	Lt. 33	Corretor	(17) 99742-1382	36.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	120,00	05/01/24
4	Loteamento Veredas	S/nº	Lt. 23 - Qd. B	Corretor	(17) 99742-1382	57.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	140,00	05/01/24
5	Loteamento Veredas	S/nº	Lt. 5	Corretor	(17) 99742-1382	55.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	140,00	05/01/24
6	Loteamento Veredas	S/nº	Lt. 4	Corretor	(17) 99742-1382	43.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	7,00	125,00	05/01/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/veredas-lotes-em-bairro-planejado-bairro-sim-feira-de-santana-ba-923193048
2	https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/grande-oportunidade-lote-plano-vivare-ou-veredas-feira-de-santana-1199067158
3	https://gvi.rodobens.com.br/imoveis/terreno-vivari-feira-de-santana-feira-de-santana-1
4	https://gvi.rodobens.com.br/imoveis/terreno-vivari-feira-de-santana-feira-de-santana-1
5	https://gvi.rodobens.com.br/imoveis/terreno-vivari-feira-de-santana-feira-de-santana-1
6	https://gvi.rodobens.com.br/imoveis/terreno-vivari-feira-de-santana-feira-de-santana-1

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		Averbado		Não Averbado	
Setor		Ac	0,00	Ac	0,00
Quadra		idade		idade	
Índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	
Frente	7,00	Conserv.		Conserv.	
At	140,00	residual		residual	
Prof. Equiv.	20,00	padrão		padrão	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	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	20,00	140,00	484,55	1,00	1,00	0,00	484,55	1,0000	1,0000	0,00	484,55	0,93114992	1,0000	0,00	484,55
2	41.000,00	0,90	0,00	37.084,50	7,00	20,00	140,00	264,89	1,00	1,00	0,00	264,89	1,0000	1,2500	66,22	331,11	0,93114992	1,0000	0,00	264,89
3	36.000,00	0,90	0,00	32.562,00	7,00	17,14	120,00	271,35	1,00	1,00	0,00	271,35	1,0000	1,2000	54,27	325,62	0,93114992	1,0000	0,00	271,35
4	57.000,00	0,90	0,00	51.556,50	7,00	20,00	140,00	368,26	1,00	1,00	0,00	368,26	1,0000	1,0000	0,00	368,26	0,93114992	1,0000	0,00	368,26
5	55.000,00	0,90	0,00	49.747,50	7,00	20,00	140,00	355,34	1,00	1,00	0,00	355,34	1,0000	1,0000	0,00	355,34	0,93114992	1,0000	0,00	355,34
6	43.000,00	0,90	0,00	38.893,50	7,00	17,86	125,00	311,15	1,00	1,00	0,00	311,15	1,0000	1,1500	46,67	357,82	0,93114992	1,0000	0,00	311,15
									Média				342,59							
									L. Inf.				239,81							
									L. Sup.				445,37							
									Desvio				81,33							
									CV				0,237							

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
0,89442719	1,0000	0,00	484,55	140,00	1,00	0,00	484,55	1,00	484,55	484,55	484,55	484,55
0,89442719	1,0000	0,00	264,89	140,00	1,00	0,00	264,89	1,25	331,11	331,11	331,11	331,11
0,82807867	1,0801	21,74	293,09	120,00	0,96	-10,26	261,09	1,28	347,36	347,36	347,36	347,36
0,89442719	1,0000	0,00	368,26	140,00	1,00	0,00	368,26	1,00	368,26	368,26	368,26	368,26
0,89442719	1,0000	0,00	355,34	140,00	1,00	0,00	355,34	1,00	355,34	355,34	355,34	355,34
0,84515425	1,0583	18,14	329,29	125,00	0,97	-8,69	302,46	1,21	375,96	375,96	375,96	375,96
Média				349,24				339,43				377,10
L. Inf.				244,47				237,60				263,97
L. Sup.				454,01				441,26				490,23
Desvio				76,65				83,91				490,23
CV				0,219				0,247				

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	52.793,70
Vu terreno	377,10	Valor Construção	0,00
Valor total	52.793,70	Valor total	52.793,70

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

