

Rodobens

LAUDO AVALIAÇÃO
Imóvel Urbano

Valor do laudo

1. Nome do Cliente Cosme Montino Matos		CPF ou CNPJ 029.984.415-30	Grupo/Cota 152935
2. Endereço do imóvel			
2.1 Tipo Logradouro Estrada	2.2 Logradouro Municipal (Rua Projetada 3)	2.3 Numero S/nº	2.4 Complemento Lote nº 14 - Quadra "L"
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 IRREGULAR	3.3 Inclinação PLANA	3.4 Situação MEIO DE QUADRA
		3.5 Superfície SECO	3.6 Lote 14
		3.7 Quadra L	3.8 Área Terreno 147,70 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
4.7 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			
	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
Outras Áreas	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²
Total	0,0000 m²	0,0000 m²	0,0000 m²
4.15 Áreas não-averbadas (m²)		4.16 Somatório Total Áreas	
0,0000 m²		0,0000 m²	
4.13.1 Descrever as áreas construídas não-averbadas			
5. Documentação Apresentada			
5.1 Matrícula(s) no RGI 77.977	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
<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
			Quantidade
			Número(s) escaninho(s)
6. Características da Região			
6.1 Usos Predominantes			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input 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 type="checkbox"/> Parques Públicos <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Cinemas <input 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\$)	
57.096,88	0,00	57.000,00	
Valor de Venda Forçada do Terreno (R\$)	Valor de Venda Forçada da Construção (R\$)	Valor de Venda Forçada Total (R\$)	
38.064,58	0,00	38.000,00	
Valor Total da Garantia (por extenso)			
Cinquenta e sete mil reais			
7.1. Valor de Venda Forçada (R\$)			
R\$ 38.000,00			
Valor de Venda Forçada (por extenso)			
Trinta e oito 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	Cosme Montino Matos	CPF ou RG	-
Data da Vistoria (dd/mm/aaaa)	05/01/2024	Horário da Vistoria	-

10. Nome do Cliente Cosme Montino Matos		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"/> Cinema	
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Vestiários	<input type="checkbox"/> Quadra Esportiva	<input type="checkbox"/> Vigilância	<input type="checkbox"/> Estacionamento Visitantes	
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Churrasqueira Coletiva	<input type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	
13. Análise de Mercado					
13.1. Desempenho de Mercado		13.2. Absorção pelo Mercado		13.3. Número de Ofertas	
<input type="checkbox"/> Recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" 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					
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					
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	0,00	Ac	0,00	
Quadra	idade		idade		Coef. Profund.
Índice fiscal	1,00	vida útil	vida útil		Coef. Área
Frente	7,00	Conserv.	Conserv.		Coef. Esquina
At	147,70	residual	residual		topogr.
Prof. Equiv.	21,10	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				
									INDICE 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				Média	342,59			Média	370,45			Média	342,59
							L. Inf.	239,81				L. Inf.	239,81			L. Inf.	259,32			L. Inf.	239,81
							L. Sup.	445,37				L. Sup.	445,37			L. Sup.	481,59			L. Sup.	445,37
							Desvio	81,33				Desvio	81,33			Desvio	58,26			Desvio	81,33
							CV	0,237				CV	0,237			CV	0,157			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	1,0271	13,15	497,70	140,00	0,99	-6,44	478,11	1,03	497,70	497,70	497,70	
0,89442719	1,0271	7,19	272,08	140,00	0,99	-3,52	261,37	1,28	338,30	338,30	338,30	
0,82807867	1,1094	29,69	301,04	120,00	0,95	-13,73	257,62	1,31	355,31	355,31	355,31	
0,89442719	1,0271	9,99	378,25	140,00	0,99	-4,90	363,36	1,03	378,25	378,25	378,25	
0,89442719	1,0271	9,64	364,98	140,00	0,99	-4,72	350,61	1,03	364,98	364,98	364,98	
0,84515425	1,0870	27,07	338,22	125,00	0,96	-12,71	298,43	1,24	384,89	384,89	384,89	
			Média	358,71			Média	334,92				
			L. Inf.	251,10			L. Inf.	234,44				
			L. Sup.	466,33			L. Sup.	435,39				
			Desvio	78,73			Desvio	82,80				
			CV	0,219			CV	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	147,70	Valor Terreno	57.096,88
Vu terreno	386,57	Valor Construção	0,00
Valor total	57.096,88	Valor total	57.096,88

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

