



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FEVEREIRO, 2021



MÉTODO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO BANCO ITAÚ

SOLICITANTE ATAKAREJO

PROPRIETÁRIO DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

OCUPAÇÃO CASA RESIDENCIAL

FINALIDADE VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

TIPO DE OPERAÇÃO GARANTIA

Nº LAUDO 03-2021-1048

ENDEREÇO: Alameda do Abará - Lotes 01 e 02 da Quadra 03 - Loteamento Praia do Forte -
Etapa Piscinas, Condomínio Aldeia dos Coqueiros

Cidade/ UF: Mata de São João-BA CEP: 48280-000

Área de Terreno: 7.008,55 m²

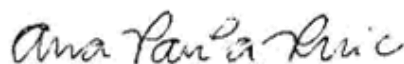
Área Total Construída: 1.033,00 m²

Área Construída Documentada: 588,00 m²

DATA VISTORIA 10/02/2021 DATA BASE 12/02/2021

VALOR DE MERCADO R\$ 15.760.000,00 (QUINZE MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 10.270.000,00 (DEZ MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS)



Eng^a Ana Paula Ruic
5062119507

I. INTRODUÇÃO

De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653-2, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Para a presente avaliação utilizaram-se as diretrizes constantes da Parte 1:

Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e a – NBR 14653-2/2011 no que diz respeito à avaliação de imóveis Urbanos.

1.1 OBJETIVO

Visa o presente Laudo a determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de uma Casa Residencial situada no Condomínio Aldeia dos Coqueiros, Lotes 01 e 02 da Quadra 03.

1.2 DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo Compreende:

- Matrícula nº 26.710 - Cartório de Registro de Imóveis de Mata de São João - BA

1.3 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

II. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO, ZONEAMENTO E REGIÃO DO IMÓVEL

A seguir serão apresentadas as descrições e características do imóvel, tais como: Localização, acesso, terreno, construções e região.

2.1 LOCALIZAÇÃO

Tipologia: Residencial
 Uso: Casa Residencial
 Logradouro: Alameda do Abará
 Bairro: Loteamento Praia do Forte
 Município: Mata de São João
 Estado: BA

2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

Logradouro:	Alameda do Abará	Pavimentação:	Paralelepípedos
Mão de Direção:	Dupla	Calçadas:	Sim
Largura:	10 a 20m	Guias:	Sim
Qtd Pistas:	1	Sarjetas:	Sim
Traçado:	Retilíneo		

2.3 MAPA DE LOCALIZAÇÃO



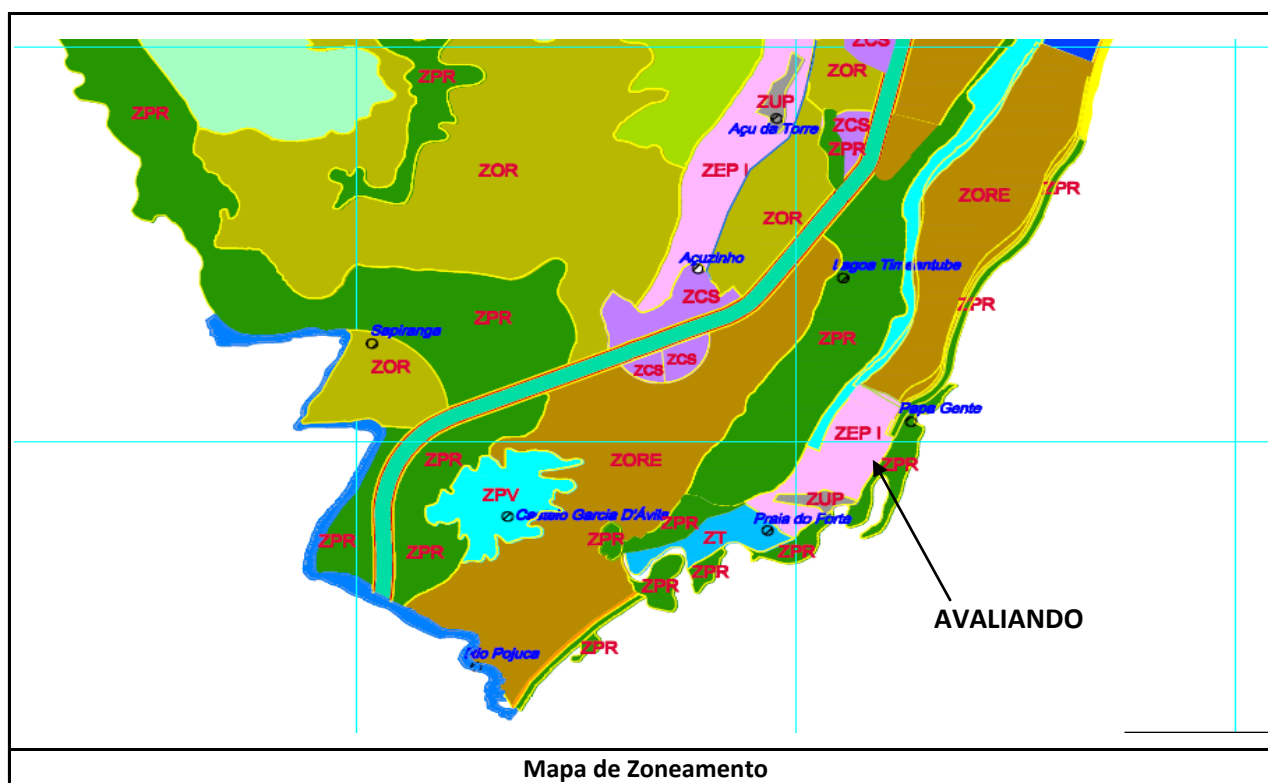
2.4 ANÁLISE E DETALHAMENTO DO ZONEAMENTO

De acordo com o plano diretor vigente no município de Mata de São João, o imóvel encontra-se em Zona de Expansão Urbana I (ZEP I)

- Lei nº 278/2006.

- Coeficientes de Aproveitamento	-	Mín	-	Bás	1,20	Máx
- Taxa de ocupação Máxima	50%					
- Taxa de permeabilidade mínima	40%					
- Lote Mínimo (m²)	350,00					
- Frente Mínima (m)	12,00					
- Gabarito de Altura (m)	9,80					

2.4.1 MAPA DE ZONEAMENTO E IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



2.5 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Conforme vistoria efetuada no local, as principais características da região são:

2.5.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Residencial
Densidade de Ocupação:	Médio/Baixo
Padrão Econômico:	Alto
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Intensidade de Tráfego:	Reduzido
Transportes Coletivos:	Ônibus
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	Projeto Tamar / Praça de Praia do Forte
Fator Desvalorizante:	-
Principais Vias de Acesso:	Avenida do Farol / Rodovia BA-099
Observações:	-

2.5.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Coleta de lixo:	Até 500 m
Transporte coletivo:	Acima de 1000 m
Comércio:	De 500 m a 1000 m
Rede Bancária:	De 500 m a 1000 m
Escola:	De 500 m a 1000 m
Saúde:	De 500 m a 1000 m
Segurança:	De 500 m a 1000 m
Lazer:	Até 500 m

2.5.3 INFRAESTRUTURA URBANA

Rede de Água:	Sim	Esgoto Pluvial:	Sim
Rede de Esgoto Sanitário:	Sim	Gás Canalizado:	Não
Rede de Energia Elétrica:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Telefone:	Sim	Fossa:	Não
Pavimentação:	Sim	Poço:	Não
Arborização:	Sim		

III. DESCRIÇÃO E DETALHAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de uma construção residencial com 3 pavimentos, sendo subsolo (porão), térreo e superior, com construção principal e construções de apoio.

3.1 DETALHAMENTO DO TERRENO

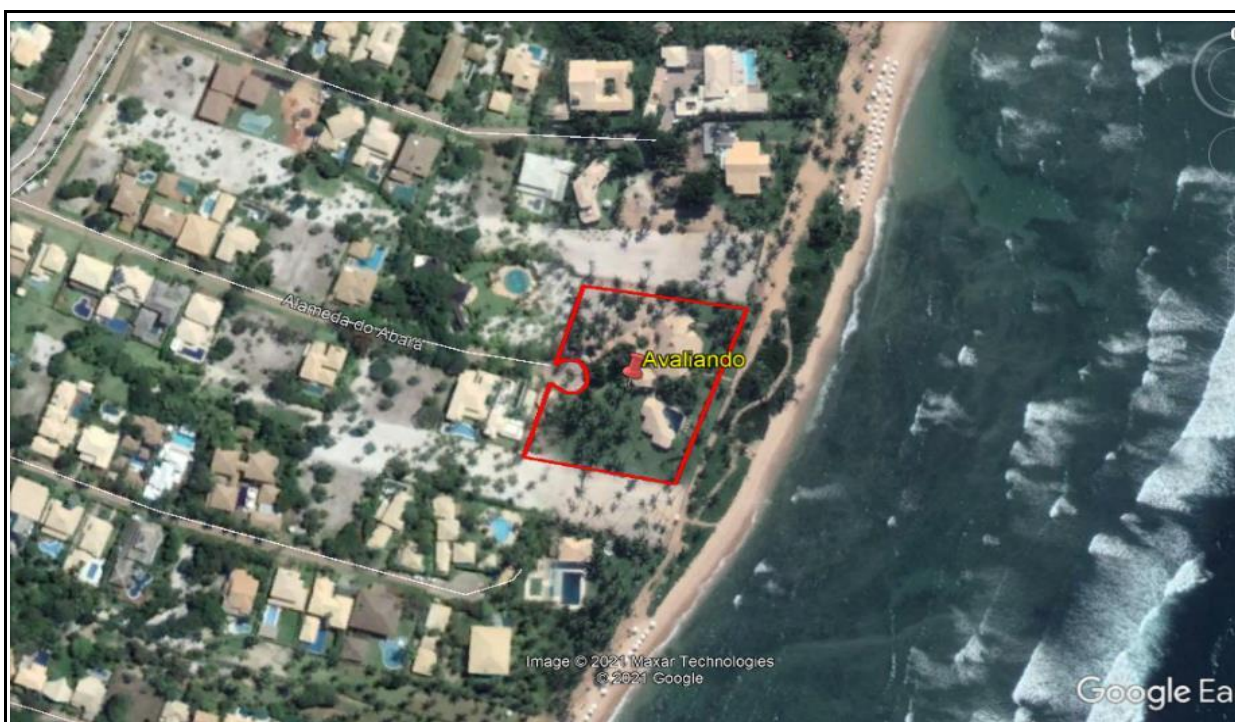
O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes características:

Frente :	44,00 m	Área Total:	7.008,55 m ²
Lateral Direita :	81,10 m	Configuração:	Irregular
Lateral Esquerda :	74,51 m	Topografia:	Plano
Fundos :	96,19 m	Solo:	Seco
Posição :	Meio Quadra		

Nota: As dimensões e áreas citadas foram obtidas da cópia dos seguintes documentos:

- 1 - Matrícula n.º 26.710, lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Mata de São João, com última averbação em 02 de dezembro de 2020.

3.1.1 DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO TERRENO



Delimitação Aproximada do Terreno Conforme informações da Documentação

O imóvel foi identificado através das coordenadas UTM informadas em Matrícula.

3.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas algumas construções, sendo residência principal e de apoios, que serão descritas separadamente de acordo com os padrões e utilização:

CONSTRUÇÃO N.º 01 : RESIDÊNCIA PRINCIPAL

Construção composta de 3 pavimentos, subsolo c/ casa de máquinas e adega, térreo e superior, a edificação é concebida em estrutura de madeira com vedação em vidro e alvenaria, possui cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura em madeira, possui pintura e revestimento cerâmico nas áreas molhadas, esquadrias de madeira, piso intertravado, madeira e cerâmico.

Tipo	Qtd	Paredes	Pisos	Tetos	Revestimentos
Sala de estar e jantar	1	Alvenaria	Intertravado	Telha aparente	Pintura
Cozinha	1	Alvenaria	Intertravado	Laje	Pintura e azulejo
Área de serviço	1	Alvenaria	Intertravado	Telha aparente	Pintura e azulejo
Banheiro social	1	Alvenaria	Intertravado	Laje	Azulejo
Lavabo	1	Alvenaria	Intertravado	Laje	Azulejo
Porão (Adega e Casa de máquinas)	1	Alvenaria	Intertravado / Cerâmico	Laje	Pintura
Dormitório	4	Alvenaria	Intertravado / Madeira	Madeira	Pintura
Suíte (Quarto + Banheiro)	2	Alvenaria	Intertravado / Madeira	Madeira	Pintura e azulejo
Despensa	1	Alvenaria	Intertravado	Laje	Azulejo
Garagem	1	Alvenaria	Ardósia	Laje	Pintura

- Estado de Conservação: c - Regular
- Idade Real Estimada: 20 anos
- Pé Direito: 4,00 m
- Área Construída: 588,00 m²
- Vida Útil Remanescente: 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 02 : CASA DE APOIO E DO CASEIRO

Construções térreas composta de estrutura de concreto armado com vedação em alvenaria, paredes com massa fina e pintura, cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, possui piso interno cerâmico e intertravado, pintura nas áreas secas e revestimento cerâmico nas áreas molhadas.

Tipo	Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Revestimentos
Sala (casa do caseiro)	1	Alvenaria	Intertravado	Telha aparente	Pintura
Dormitório (casa do caseiro)	3	Alvenaria	Intertravado	Telha aparente	Pintura
Varanda (casa do Caseiro)	1	Alvenaria	Intertravado	Telha aparente	Pintura
Dormitório (casa de apoio)	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha aparente	Pintura
Wc (casa de apoio)	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha aparente	Azulejo
Depósito (Casa de apoio)	1	Alvenaria	Intertravado	Telha aparente	Pintura

- Estado de Conservação: c - Regular
- Idade Real Estimada: 15 anos
- Pé Direito: 3,00 m
- Área Construída: 185,00 m²
- Vida Útil Remanescente: 55 anos

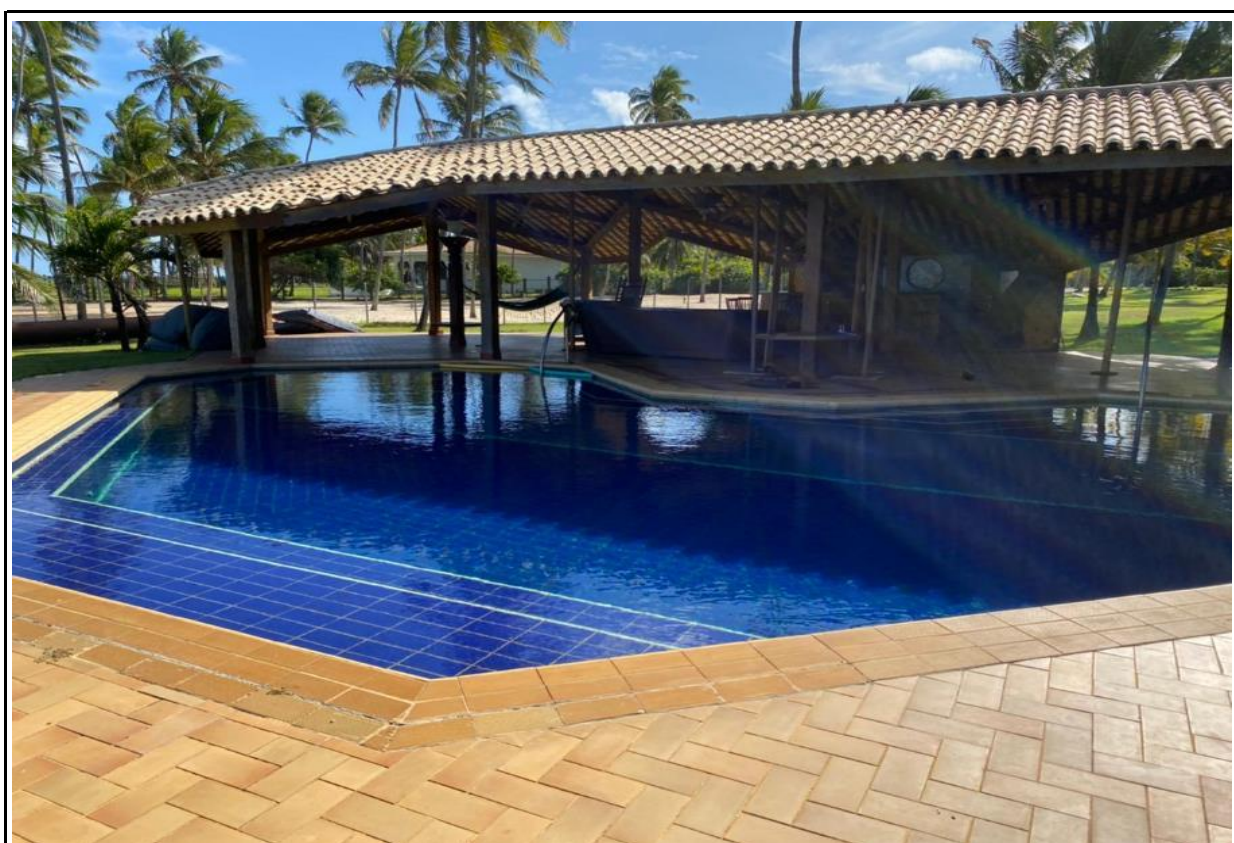


CONSTRUÇÃO N.º 03 : ÁREA DE LAZER

Construção térrea composta de estrutura em pilares de madeira, cobertura de perfis de madeira com telhas cerâmicas, não possui vedação lateral, apenas no espaço da churrasqueira e lavabo. Possui piso intertravado e azulejo nas áreas molhadas.

Tipo	Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Revestimentos
Área de lazer c/ churrasqueira	1	Alvenaria Parcial	Intertravado	Telha aparente	Azulejo
Lavabo	1	Alvenaria	Intertravado	Telha aparente	Azulejo

- Estado de Conservação: c - Regular
- Idade Real Estimada: 15 anos
- Pé Direito: 3,00 m
- Área Construída: 260,00 m²
- Vida Útil Remanescente: 15 anos



IV. CONSIDERAÇÕES E PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta análise não faz parte do escopo deste laudo de avaliação. Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar que, as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação, não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel apresentado corresponda ao mesmo descrito na Matrícula fornecida. O laudo é considerado pela Método Potencial Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

4.1 VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10 de fevereiro de 2021, acompanhada pelo Sr. Antônio.

4.2 JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA - DOMÍNIO

O Princípio da Continuidade é um dos efeitos constitutivos do registro de imóveis, pois nenhum assento registral poderá ser efetuado sem a prévia menção do título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões.

- A Matrícula n.º 26.710 está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Mata de São João, com última averbação em 02 de dezembro de 2020.

De acordo com as informações constante na documentação fornecida, não foram verificadas averbações e registros que impactam na avaliação.

Identificamos que somente a residência principal encontra-se averbada em Matrícula, sendo estimada uma área a maior de 445,00 m² referente às benfeitorias de apoio, as quais necessitam de regularização na documentação.

4.3 QUANTO AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

As Áreas de Preservação Permanente (APP) tem como objetivo o reconhecimento da importância da manutenção da vegetação de determinadas áreas, tendo em vista garantir a preservação dos recursos hídricos, da estabilidade geológica e da biodiversidade, bem como o bem-estar das populações humanas. Os critérios destas áreas estão estabelecidos na Lei Florestal do Brasil (Lei Federal nº 12.651/2012).

Após consultas no plano diretor e análise visual "in loco", não identificamos Áreas de Preservação Permanente no Imóvel.

De acordo com a descrição em Matrícula, o imóvel avaliado confronta-se com a área PREAMAR - Terreno de Marinha, a qual corresponde à uma faixa de 33,00 metros a partir da linha do mar da maré alta definida em 1831. De acordo com o verificado em satélite, o condomínio respeitou a faixa "*non aedificandi*" da Marinha.

V. AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte I de 2019 e Parte II de 2011, da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019 avaliação de bens é “Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

5.1 DETERMINAÇÃO DOS VALORES

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado “É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor de Liquidação Forçada “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.

O coeficiente aplicado no valor de mercado auferido é calculado da seguinte forma:

$$VP = \frac{VM}{(1 + i)^{\frac{n}{12}}}$$

VP = Valor de Liquidação Forçada (R\$)

VM = Valor de Mercado (R\$)

i = Taxa de Desconto Adotada (%)

n = Prazo (meses)

Valor de Locação “É a quantia mais provável pela qual se negocia um contrato pelo qual uma das partes cede à outra o uso e gozo de bem móvel ou imóvel, ou se compromete a lhe fornecer serviços, por prazo certo ou indeterminado.”

5.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Sobre a Região

Mata de São João é um município da Grande Salvador, no estado da Bahia, no Brasil. Sua população estimada em 2020 era de 47.126 habitantes. A "Costa dos Coqueiros", na qual se insere a região litorânea do município, é conhecida no mundo inteiro pela beleza de suas praias, pela ocorrência de sol o ano todo e por sua natureza exuberante.

A região litorânea do município começa em Praia do Forte, ao sul, e vai até Costa do Sauípe, ao norte, possuindo 28 quilômetros de litoral e reservas naturais. É uma área que une a simplicidade dos vilarejos baianos com a sofisticação de algumas das maiores redes de hotéis do mundo.

Praia do Forte, chega-se até a praia pela Estrada do Coco, uma estrada bem conservada saindo de Salvador (nas imediações do Aeroporto Internacional) e que segue até a divisa com o estado de Sergipe (nesse trecho chama-se Linha Verde). Há uma considerável infraestrutura turística, com hotéis, pousadas, bares e restaurantes. Por esse motivo a economia da vila se baseia no turismo.

Sobre o Logradouro

O empreendimento está localizado com sua frente voltada para a principal avenida do distrito de Praia do Forte, com pavimentação em paralelepípedo, possui guias e sarjetas, um traçado retilíneo sendo a via que interliga a rodovia BA-099, rodovia responsável por interligar os municípios da região litorânea de Salvador a Sergipe.

As vias internas ao empreendimento também possui sua infraestrutura completa, com pavimentação em paralelepípedo, guias e sarjetas, além de rede de água e esgoto.

Relação do Imóvel com o entorno

O imóvel integra um dos muitos empreendimentos residenciais de alto padrão localizados na região de Praia do Forte, conhecida pelo forte turismo devido a proximidade com belas praias, piscinas naturais e importantes pontos turísticos da região, como o Projeto Baleia Jubarte e Tamar. A vila também possui um forte comércio local, bem atrativo com vários bazinhos e restaurantes.

O imóvel avaliado possui características quase que exclusivas na região, considerando se tratar da unificação de 02 grandes lotes com acesso direito à praia, sendo este um destaque valorizante na região. Alinhando as características do imóvel ao aquecimento de mercado, estimamos uma liquidez moderada.

Comercialização:	Moderado	Nível de Oferta:	Médio/Alto
Localização:	Boa	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

5.3 VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

Área de Terreno	: 7.008,55 m²
Valor Unitário Básico Homogeneizado	: R\$ 2.057,49 /m ²
Valor de Terreno Total	: R\$ 14.419.988,67

ÁREA REAL - ESTIMADA

Área Construída	: 1.033,00 m²
Valor Unitário Básico Homogeneizado	: R\$ 1.992,86 /m ²
Valor de Construção Total	: R\$ 2.058.620,83
Valor de Mercado Calculado	: R\$ 16.478.609,50
Fator Comercialização	: 1,00
Valor de Mercado Adotado	: R\$ 16.480.000,00
(DEZESSEIS MILHÕES, QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS)	
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 10.740.000,00
(DEZ MILHÕES, SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)	

ÁREA DOCUMENTADA - MATRÍCULA

Área Construída	: 588,00 m²
Valor Unitário Básico Homogeneizado	: R\$ 2.287,37 /m ²
Valor de Construção Total	: R\$ 1.344.971,96
Valor de Mercado Calculado	: R\$ 15.764.960,63
Fator Comercialização	: 1,00
Valor de Mercado Adotado	: R\$ 15.760.000,00
(QUINZE MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)	
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 10.270.000,00
(DEZ MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS)	

5.3.1 CÁLCULO PARA DESÁGIO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para o cálculo do Valor de Liquidação Forçada do imóvel, foi utilizado os seguintes parametros:

Taxa de Juros (a.a.)	: 13,00%
Número de Meses	: 42
Deságio	: 0,652

Vide descrição no item 6.3 Taxa de Desconto e Prazo.

5.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

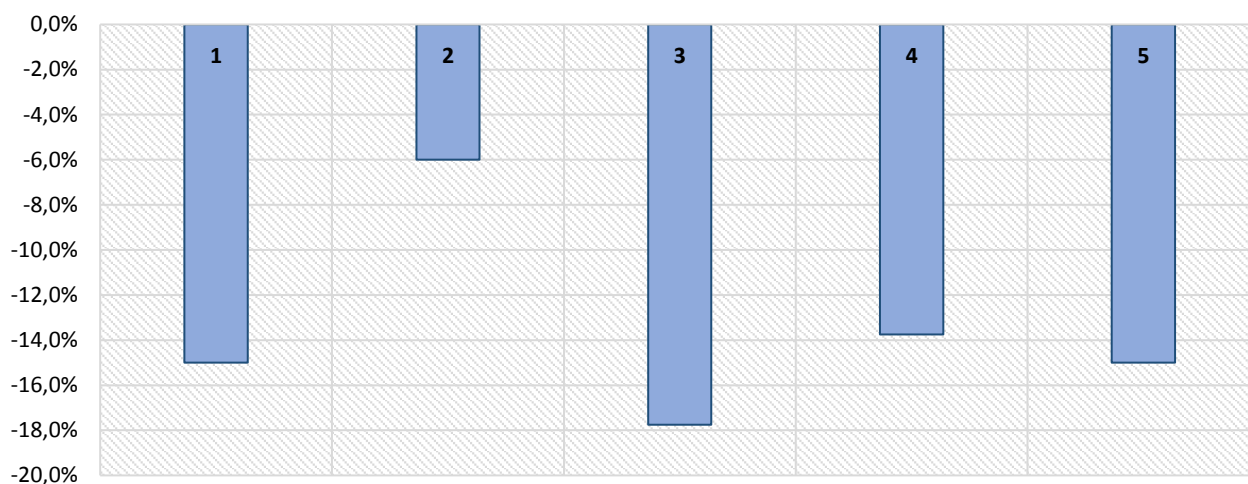
5.4.1 ANÁLISE DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO IMÓVEL

DADOS	
Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 1.440,24
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 2.057,49
Limite Superior (p/m²):	R\$ 2.674,73
Média Saneada (p/m²):	R\$ 2.057,49
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	132,81
Coeficiente de Variação:	6%

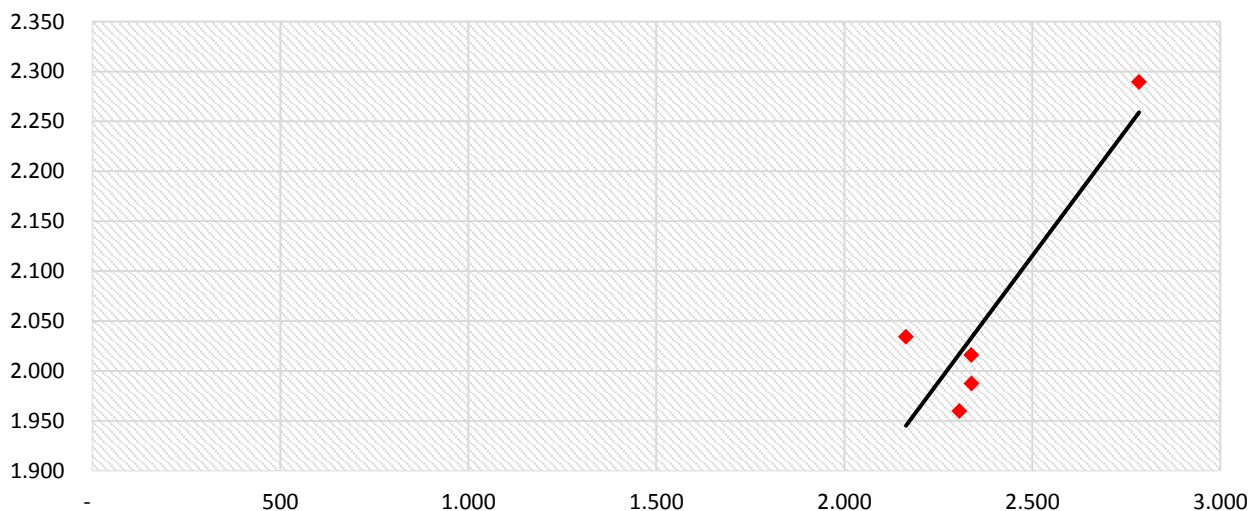
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):	R\$ 91,06	
Inferior (p/m²):	R\$ 1.966,42	-5%
Superior (p/m²):	R\$ 2.148,55	4%
Amplitude Total	R\$ 4.114,97	9%

VALOR DE MERCADO	
Área (m²):	7.008,55
Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 2.057,49
Valor do Terreno Calculado:	R\$ 14.419.988,67

5.4.2 GRÁFICO DA ANÁLISE DE RESÍDUOS



5.4.3 GRÁFICO DE DISPERSÃO



VI. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas **NBR 14.653 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.1 METODO EVOLUTIVO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

6.1.1 TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variaveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação	Distância ao Transporte Coletivo	Largura da Via
Asfalto 17	Até 100m 15	Praças 5
Paralelepípedo 16	De 100 a 300m 10	Acima de 20m 5
Cascalho ou Pedra 8	De 300 a 500m 5	De 10 a 20m 3
Terra 5	Acima de 500m 0	Até 10m 1

II. Característica da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Médio-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
Abaixo de 40%	0,90	Classe Médio-Baixo	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + ((I_{Ava} - I_{Comp}) / I_{Comp})$$

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

I_{AVA} : Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

I_{COMP} : Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

FATOR TOPOGRAFIA :

Plano	=	1,00
Caído para os fundos 5%	=	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	=	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	=	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	=	0,70
Em aclave até 10%	=	0,95
Em aclave até 20%	=	0,90
Em aclave acima 20%	=	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	=	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	=	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	=	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	=	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	=	0,90

FATOR FRENTE MAR :

Sem Fundos	=	1,00
Frente Mar	=	1,10

FATOR GRANDEZA DE ÁREA : Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fa = \frac{\text{(área de elemento pesquisado)}}{\text{(área de elemento avaliando)}}^{1/4}$ = quando a diferença for inferior a 30%

$Fa = \frac{\text{(área de elemento pesquisado)}}{\text{(área de elemento avaliando)}}^{1/8}$ = quando a diferença for superior a 30%

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$V = [(PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Ffma / Ffmc) + (Ftopa / Ftopc) + (Fga / Fgc) - \text{número de fatores} + 1]$

ONDE:

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Ffm = Fator fundos mar (elemento avaliando e comparativo)

Ftop = Fator topografia (elemento avaliando e comparativo)

Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas “Normas”), descartando-se os elementos discordantes.

6.2 CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Os valores das construções foram obtidos através do CUPE (Custo Unitário PINI de Edificações), a qual promove a atualização dos orçamentos dos Projetos Padrão para cada tipo de obra, atualizando mensalmente os insumos que compõem o orçamento, entre materiais, mão de obra, equipamentos, taxa de Leis Sociais e Risco do Trabalho. Tem como principal objetivo propor ao mercado da construção parâmetros por m² para custos de construção.

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método RossHeidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

6.3 TAXA DE DESCONTO E PRAZO

A **Taxa Desconto** utilizada para composição do deságio para aplicação de valor de Liquidação Forçada foi obtida baseando-se nos seguintes itens:

- a)** Análise do cenário mercadológico e risco econômicos Brasil pertinentes a liquidação, alinhado com um prazo adequado;
- b)** Boletim Técnico Btec - 2016/005 apresentado pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que analisa a atratividade, tipologia, ocupação e custo por manutenção preventiva e corretiva no imóvel;
- c)** E taxas exercidas juntos as instituições financeiras que possuem carteira imobiliária ativa na postura de captação e liquidação rápida de imóveis por terceiros (leilões).

Após amplo estudo, identificamos que a taxa que melhor se espelha as condições mercadológica do imóvel avaliando e condições do seu entorno é 13,00% (a.a.).

O **Prazo** determinado para realização do cálculo do deságio, representa o cenário econômico atual encontrado na região, através da análise de quantidade de ofertas, demanda e absorção de imóveis semelhantes.

VII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO LOGRADOURO EXTERNO

FOTO 1



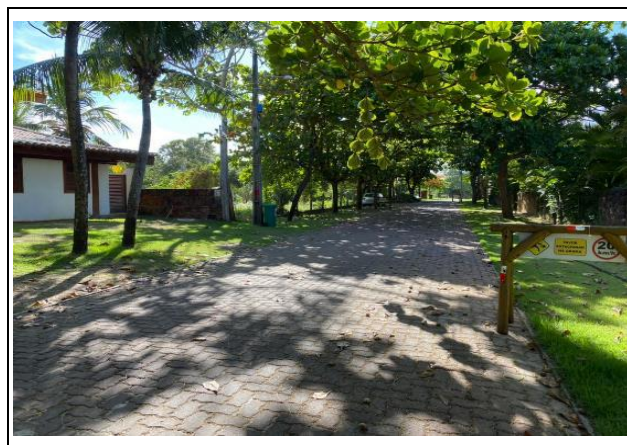
VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO / PORTARIA

FOTO 2



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO INTERNO

FOTO 3



VISTA DO LOGRADOURO INTERNO

FOTO 4



VISTA DA FACHADA

FOTO 5



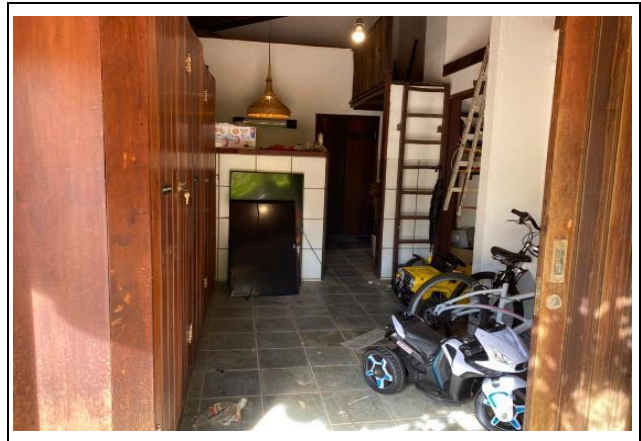
VISTA DA FACHADA

FOTO 6



VISTA DA GARAGEM

FOTO 7



VISTA DA GARAGEM

FOTO 8



VISTA DA SALA

FOTO 9



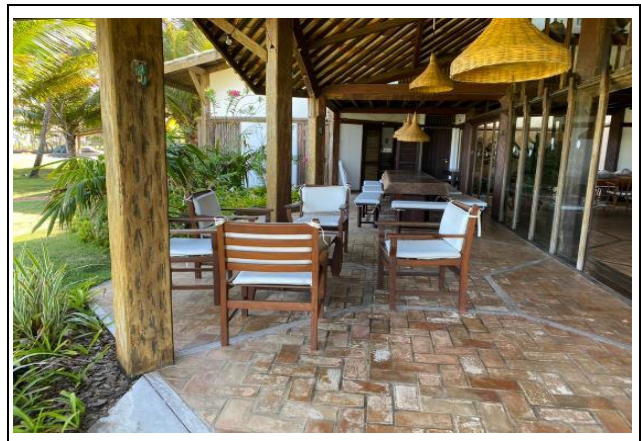
VISTA DA SALA

FOTO 10



VISTA DA SALA

FOTO 11



VISTA DA SALA

FOTO 12



VISTA DA COZINHA

FOTO 13



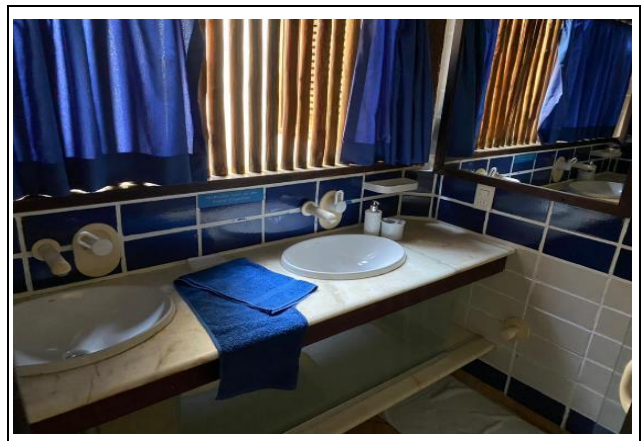
VISTA DA DESPENSA

FOTO 14



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

FOTO 15



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

FOTO 16



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO

FOTO 17



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO

FOTO 18



VISTA DO PORÃO

FOTO 19



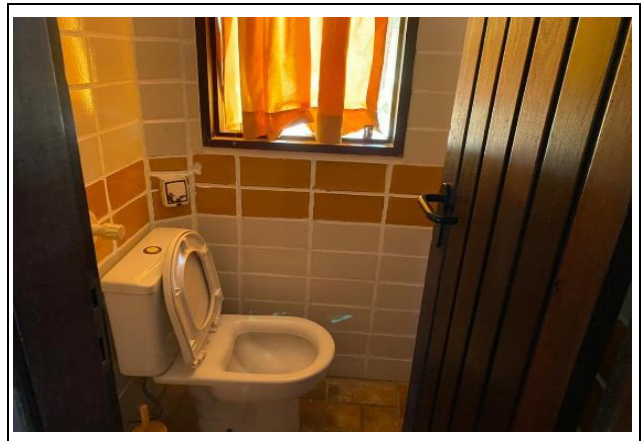
VISTA DO PORÃO

FOTO 20



VISTA DO PORÃO (CASA DE MÁQUINAS)

FOTO 21



VISTA DO LAVABO

FOTO 22



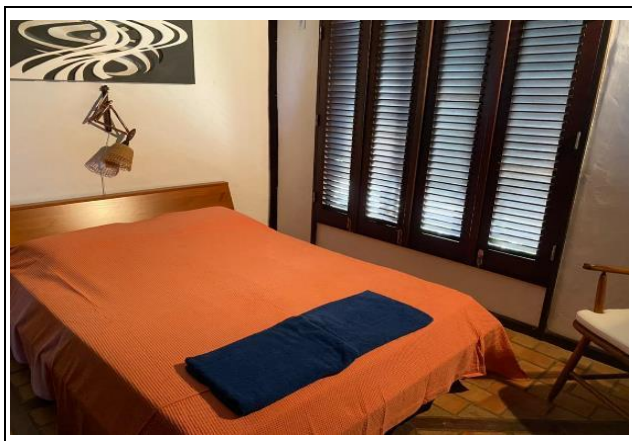
VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 23



VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 24



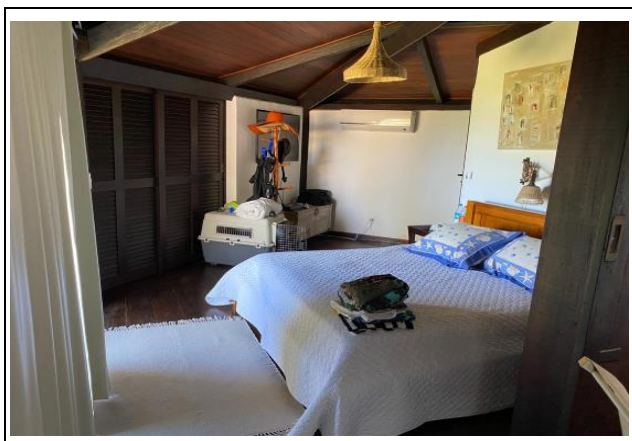
VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 25



VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 26



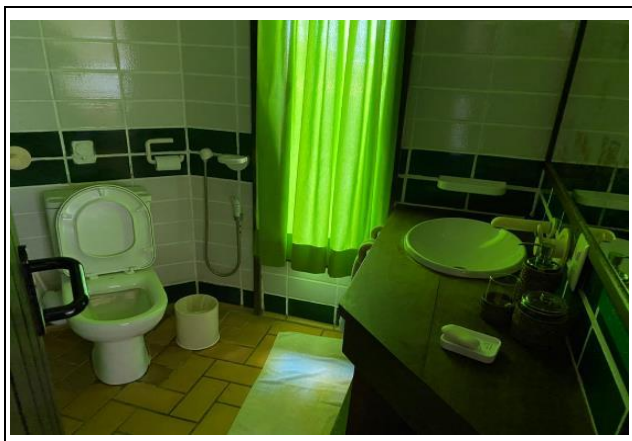
VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 27



VISTA DA SUÍTE

FOTO 28



VISTA DA SUÍTE

FOTO 29



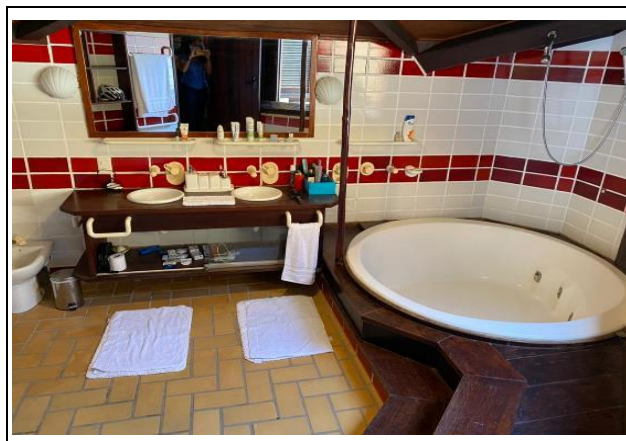
VISTA DA SUÍTE

FOTO 30



VISTA DA SUÍTE

FOTO 31



VISTA DA SUÍTE

FOTO 32



VISTA DA CASA DE APOIO

FOTO 33



VISTA DA CASA DE APOIO (QUARTO)

FOTO 34



VISTA DA CASA DE APOIO (WC)

FOTO 35



VISTA DA CASA DE APOIO (DEPÓSITO)

FOTO 36



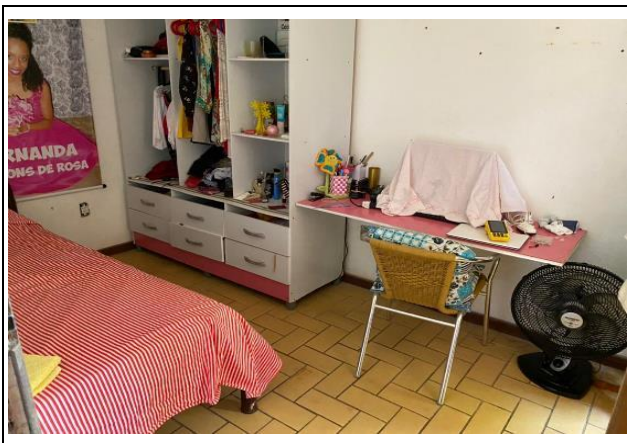
VISTA DA CASA DO CASEIRO

FOTO 37



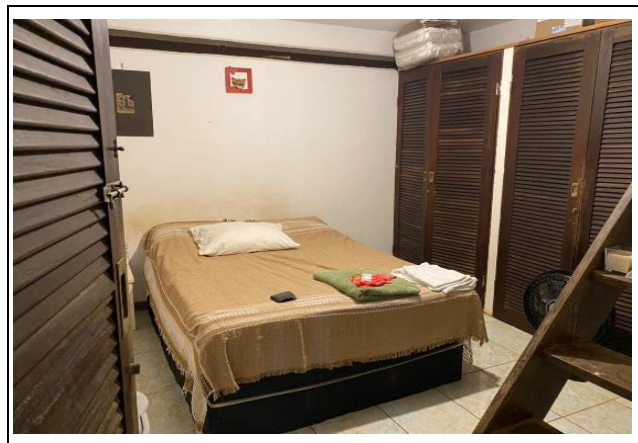
VISTA DA CASA DO CASEIRO (SALA)

FOTO 38



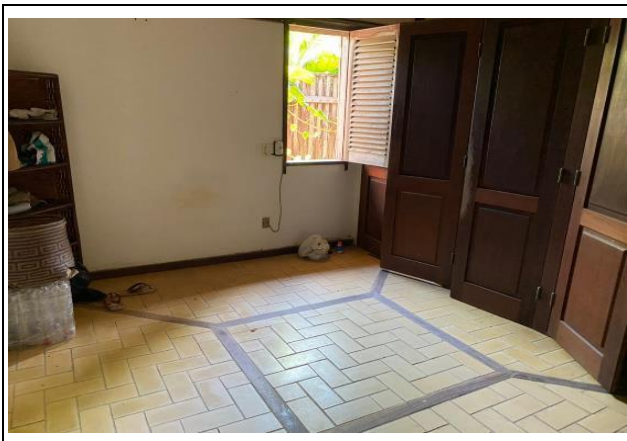
VISTA DA CASA DO CASEIRO (DORMITÓRIO)

FOTO 39



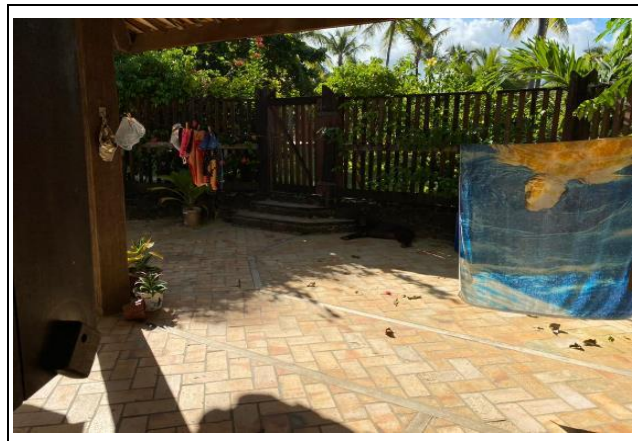
VISTA DA CASA DO CASEIRO (DORMITÓRIO)

FOTO 40



VISTA DA CASA DO CASEIRO (DORMITÓRIO)

FOTO 41



VISTA DA CASA DO CASEIRO (VARANDA)

FOTO 42



VISTA DA CASA DO CASEIRO (VARANDA)

FOTO 43



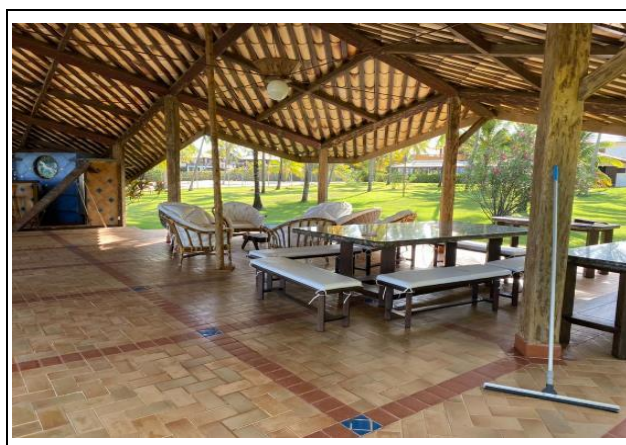
VISTA DA ÁREA DE LAZER

FOTO 44



VISTA DA ÁREA DE LAZER

FOTO 45



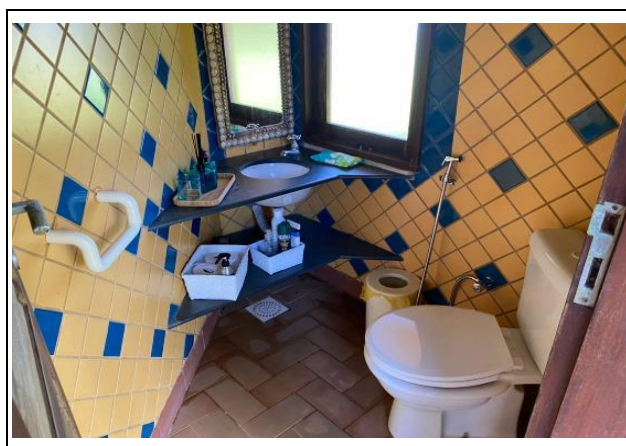
VISTA DA ÁREA DE LAZER

FOTO 46



VISTA DA ÁREA DE LAZER

FOTO 47



VISTA DA ÁREA DE LAZER

FOTO 48



VISTA DA ÁREA VERDE

FOTO 49



VISTA DA ÁREA VERDE

FOTO 50



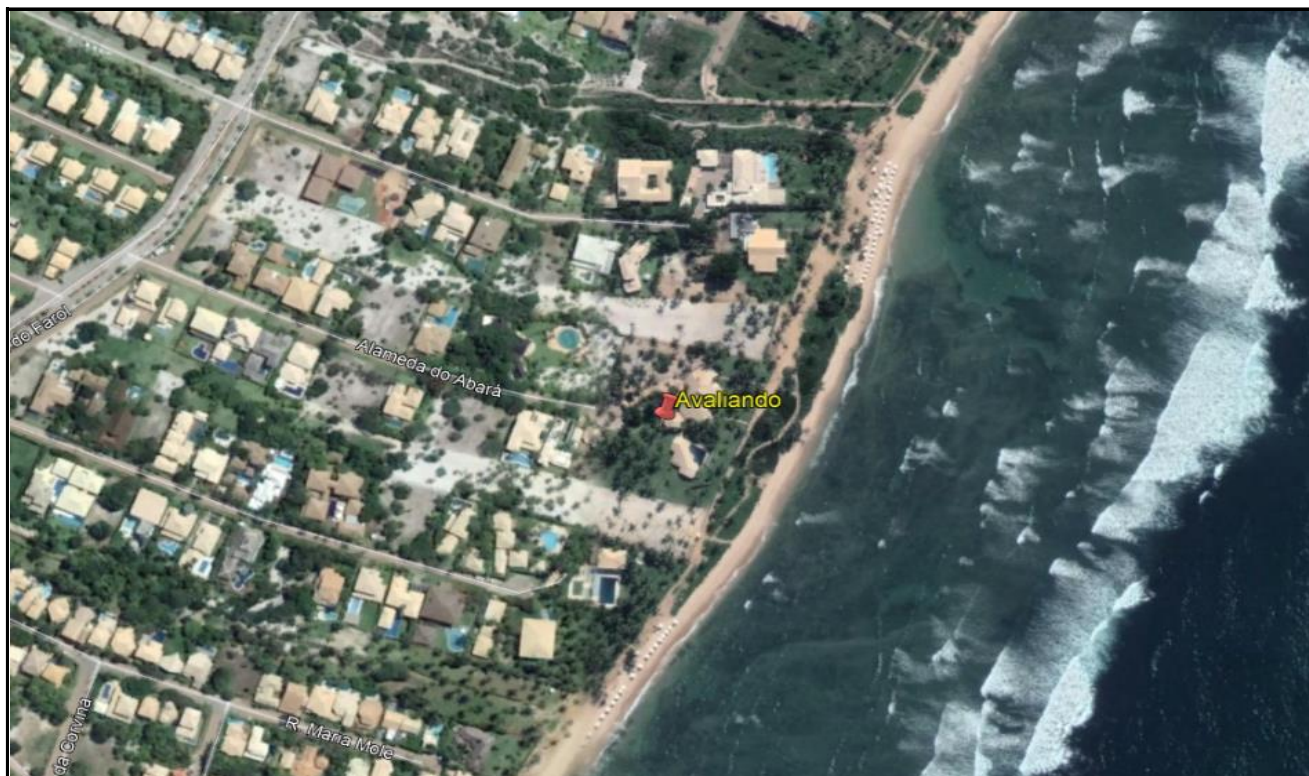
VISTA DA ÁREA VERDE

FOTO 51

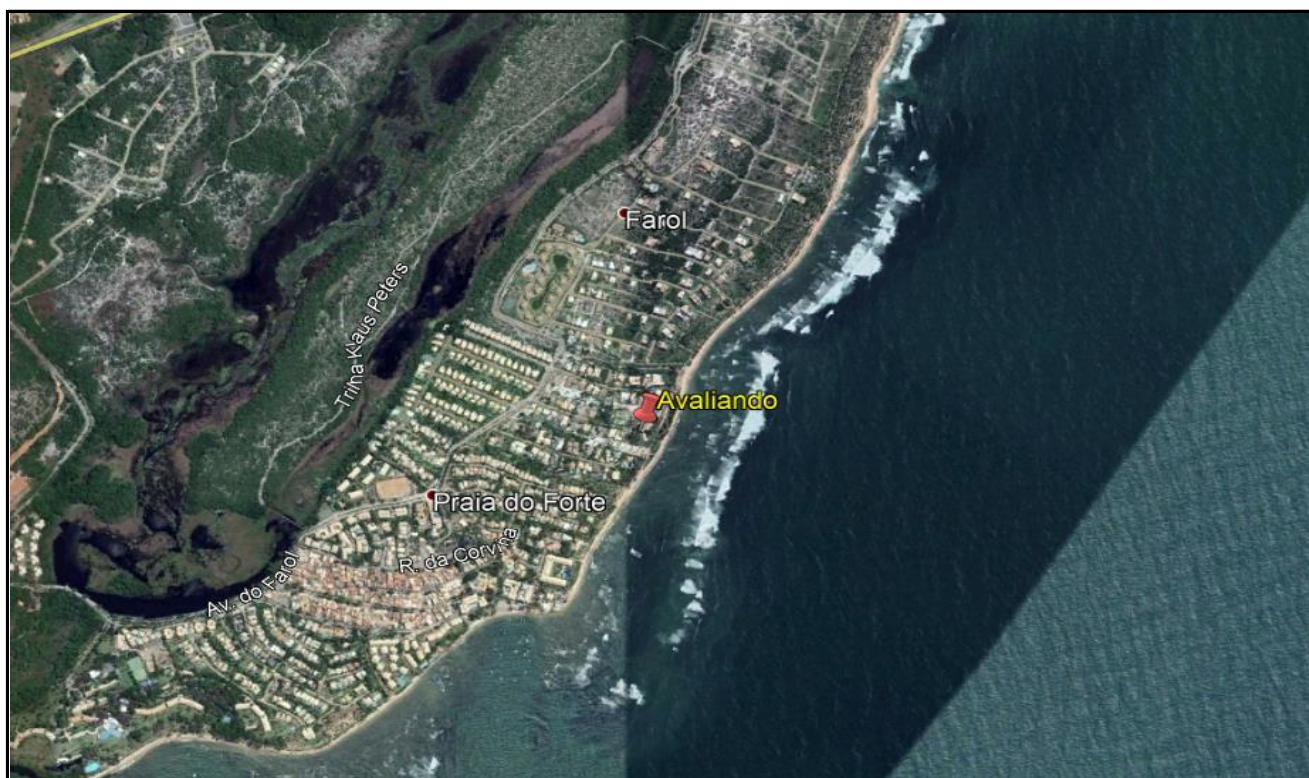


FOTO 52

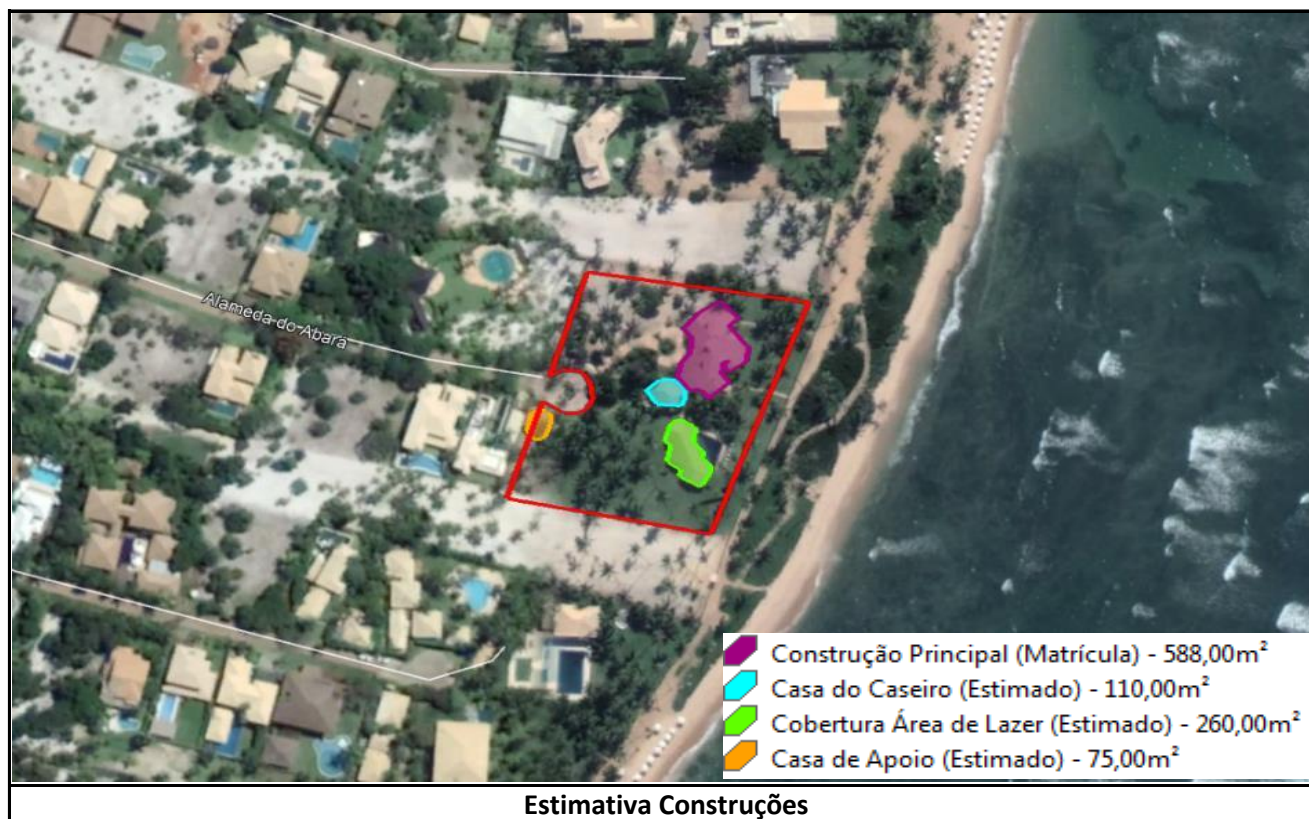
VIII. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E COMPLEMENTOS



Coordenadas	Latitude:	-12.572456°	Longitude:	-37.999193°
-------------	-----------	-------------	------------	-------------



Croqui de Localização Macro



Estimativa Construções

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

AVALIANDO																			
Endereço:	Alameda do Abará					Fatores	Oferta:	1,000	Área Equivalente				Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)	Zona		Periférica			
Bairro	Loteamento Praia do Forte		Cidade:	Mata de São João			Estado:	BA	Padrão			Peso		Área	Á. Equi.	Trafegabilidade	Sim	20	
Informante:	NA						Transporte	1,148	Área Marinha	0,50		-		Pavimentação	paralelepípedos			16	
Área Priv./Constr.	588,00	Topografia:	Plano				Zoneamento	1,200	Aproveitável	1,00	7.008,55	7.008,55		Transporte Coletivo	500 a 1000m			5	
Área do Terreno:	7008,55	Testada:	44,00				Vaga	1,000				-		Luz Domiciliar	Sim			13	
Área Equivalente:	7008,55	Profundidade:	81,10				Relação Terreno/Const	11,919				-		Água Encanada	Sim			10	
Tipo:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra				Topografia	1,000				-		Luz Pública	Sim			7	
Idade Aparente:	20	Superfície:	Seco				Mult. Frentes	1,000	Área Total Equivalente:					7.008,55	Largura Da Rua	10 a 20m			3
Padrão de Acabamento:	Superior	Zoneamento:	ZEP I				Superfície	1,000	Construção						Guias E Sarjetas	Sim			5
Estado de Conservação:	Regular	Andar:					Andar	1,000	Vida Útil					60,00	Esgoto	Sim			4
Qtde. Dormitório:	6 Qrts (2 Suítes)	Ser. Cond.:	Completo				Ser. Condominiais	1,080	CUPE					2.356,75	Telefone	Sim			2
Vagas:	4	Mobiliado:	Não				Mobiliado	1,000	BDI:					1,20	Gás	Não			0
Valor:	0	Unitario:	R\$ 0,00				Testada	1,000	Valor da Construção					R\$ 1.344.971,96	Fator Comércio	Médio			1,00
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	-				Profundidade	1,000	Unitário/m² Const.					R\$ 2.287,37	Nível Econômico	Classe alta			1,50
Observações:	Condomínio Aldeia dos Coqueiros						Frente Mar	1,200	3ª Res. A					Testada: 15		0,15	Densidade De Lotes	abaixo de 40%	
Link:						(Disponível 2)	1,000	Profundidade: 30				60	0,50	Desnível Do Terreno	Plano			1,00	
						(Disponível 3)	1,000							Índice Adotado	1,148				

AMOSTRA 1																																											
Endereço:	Avenida Do Farol, S/n Exata: (-12.578239°,-38.008020°)																																										
Bairro	Praia do Forte	Cidade:	Mata de São João	Estado:	BA	Fatores <table><tr><td>Oferta:</td><td>0,850</td></tr><tr><td>Padrão</td><td></td></tr><tr><td>Transporte</td><td>1,148</td></tr><tr><td>Zoneamento</td><td>1,200</td></tr><tr><td>Vaga</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Relação Terreno/Const</td><td>2,857</td></tr><tr><td>Topografia</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Mult. Frentes</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Superfície</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Andar</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Ser. Condominiais</td><td>1,080</td></tr><tr><td>Mobiliado</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Testada</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Profundidade</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Frente Mar</td><td>1,200</td></tr><tr><td>(Disponível 2)</td><td>1,000</td></tr><tr><td>(Disponível 3)</td><td>1,000</td></tr></table>				Oferta:	0,850	Padrão		Transporte	1,148	Zoneamento	1,200	Vaga	1,000	Relação Terreno/Const	2,857	Topografia	1,000	Mult. Frentes	1,000	Superfície	1,000	Andar	1,000	Ser. Condominiais	1,080	Mobiliado	1,000	Testada	1,000	Profundidade	1,000	Frente Mar	1,200	(Disponível 2)	1,000	(Disponível 3)	1,000
Oferta:	0,850																																										
Padrão																																											
Transporte	1,148																																										
Zoneamento	1,200																																										
Vaga	1,000																																										
Relação Terreno/Const	2,857																																										
Topografia	1,000																																										
Mult. Frentes	1,000																																										
Superfície	1,000																																										
Andar	1,000																																										
Ser. Condominiais	1,080																																										
Mobiliado	1,000																																										
Testada	1,000																																										
Profundidade	1,000																																										
Frente Mar	1,200																																										
(Disponível 2)	1,000																																										
(Disponível 3)	1,000																																										
Informante:	Geraldo Marques: (71) 9 9129-4558																																										
Área Priv./Constr.	700,00	Topografia:	Plano																																								
Área do Terreno:	2000,00	Testada:																																									
Área Equivalente:	2000,00	Profundidade:																																									
Tipo:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra																																								
Idade Aparente:	15	Superfície:	Seco																																								
Padrão de Acabamento:	Superior	Zoneamento:	ZT																																								
Estado de Conservação:	Regular	Andar:																																									
Qtde. Dormitório:	6 Suítes	Ser. Cond.:	Completo																																								
Vagas:	5	Mobiliado:	Não																																								
Valor:	R\$ 7.500.000,00	Unitario:	R\$ 2.338,22																																								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	12/02/2021																																								
Observações:	Condomínio Porto das Baleias																																										
Link:	https://www.geraldomarques.com/comprar/ba/mata-de-sao-joao/prai-a-do-forte/casa-em-condominio/32935282																																										

Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
Área Marinha	0,50		-
Aproveitável	1,00	2.000,00	2.000,00
			-
			-
			-
Área Total Equivalente:			2.000,00
Construção			
Vida Útil		60,00	
CUPE:		2.356,75	
BDI:		1,20	
Valor da Construção		R\$ 1.698.556,86	
Unitário/m² Const.		R\$ 2.426,51	
3ª Res. A	Testada:	15	0,15
	Profundidade:	30	0,50

Zona		Periférica	
Trafegabilidade	Sim		20
Pavimentação	paralelepípedos		16
Transporte Coletivo	500 a 1000m		5
Luz Domiciliar	Sim		13
Água Encanada	Sim		10
Luz Pública	Sim		7
Largura Da Rua	10 a 20m		3
Guias E Sarjetas	Sim		5
Esgoto	Sim		4
Telefone	Sim		2
Gás	Não		0
Fator Comércio	Médio		1,00
Nível Econômico	Classe alta		1,50
Densidade De Lotes	abaixo de 40%		0,90
Desnível Do Terreno	Plano		1,00
Índice Adotado			1,148

AMOSTRA 2														
Endereço:	Alameda das Acácias													
Bairro	Praia do Forte		Cidade:	Mata de São João		Estado:	BA							
Informante:	Marcelo do Amaral: (71) 9 9333-2768			 										
Área Priv./Constr.	530,00	Topografia:	Plano											
Área do Terreno:	600,00	Testada:												
Área Equivalente:	600,00	Profundidade:												
Tipo:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra											
Idade Aparente:	5	Superfície:	Seco											
Padrão de Acabamento:	Superior	Zoneamento:	ZEP I											
Estado de Conservação:	Entre Novo e Regula	Andar:	 											
Qtde. Dormitório:	5 Suítes	Ser. Cond.:											Completo	
Vagas:	4	Mobiliado:											Sim	
Valor:	R\$ 4.200.000,00	Unitario:											R\$ 2.164,04	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:											12/02/2021	
Observações:	Condomínio Piscinas Naturais													
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-praia-do-forte-bairros-mata-de-sao-joao-com-garagem-530m2-venda-RS4200000-id-2481428343/													

Fatores	Oferta:	0,850	
	Padrão		
	Transporte	1,148	
	Zoneamento	1,200	
	Vaga	1,000	
	Relação Terreno/Const	1,132	
	Topografia	1,000	
	Mult. Frentes	1,000	
	Superfície	1,000	
	Andar	1,000	
	Ser. Condominiais	1,080	
	Mobiliado	0,850	
	Testada	1,000	
	Profundidade	1,000	
	Frente Mar	1,000	
(Disponível 2)	1,000		
(Disponível 3)	1,000		

Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
Área Marinha	0,50		-
Aproveitável	1,00	600,00	600,00
			-
			-
			-
Área Total Equivalente:			600,00
Construção			
Vida Útil		60,00	
CUPE:		2.828,10	
BDI:		1,20	
Valor da Construção		R\$ 1.736.077,83	
Unitário/m² Const.		R\$ 3.275,62	
3ª Res. A	Testada:	15	0,15
	Profundidade:	30	0,50

Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)	Zona	Periférica	
	Trafegabilidade	Sim	20
	Pavimentação	paralelepípedos	16
	Transporte Coletivo	500 a 1000m	5
	Luz Domiciliar	Sim	13
	Água Encanada	Sim	10
	Luz Pública	Sim	7
	Largura Da Rua	10 a 20m	3
	Guias E Sarjetas	Sim	5
	Esgoto	Sim	4
	Telefone	Sim	2
	Gás	Não	0
	Fator Comércio	Médio	1,00
	Nível Econômico	Classe alta	1,50
	Densidade De Lotes	abaixo de 40%	0,90
Desnível Do Terreno	Plano	1,00	
Índice Adotado		1,148	

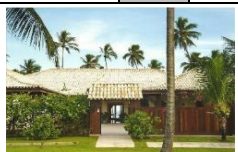
AMOSTRA 3													
Endereço:	Avenida do Farol, S/n												
Bairro	Praia do Forte		Cidade:	Mata de São João		Estado:	BA						
Informante:	Marcos Mendes: (71) 99251-2580												
Área Priv./Constr.		Topografia:	Plano										
Área do Terreno:	800,00	Testada:											
Área Equivalente:	800,00	Profundidade:											
Tipo:	Terreno residencial	Mult. Frentes:	Meio quadra										
Idade Aparente:		Superfície:	Seco										
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:	ZORE										
Estado de Conservação:		Andar:											
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Completo										
Vagas:		Mobiliado:	Não										
Valor:	R\$ 2.620.000,00	Unitario:	R\$ 2.783,75										
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	12/02/2021										
Observações:	Condomínio Piscinas Naturais												
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-800-m-sup2--frente-mar-no-condominio-piscinas-2934129743.html												

Fatores	Oferta:	0,850
	Padrão	
	Transporte	1,080
	Zoneamento	1,000
	Vaga	1,000
	Relação Terreno/Const	1,000
	Topografia	1,000
	Mult. Frentes	1,000
	Superfície	1,000
	Andar	1,000
	Ser. Condominiais	1,080
	Mobiliado	1,000
	Testada	1,000
	Profundidade	1,000
	Frente Mar	1,200
(Disponível 2)	1,000	
(Disponível 3)	1,000	

Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
Área Marinha	0,50		-
Aproveitável	1,00	800,00	800,00
			-
			-
			-
Área Total Equivalente:			800,00
Construção			
Vida Útil		60,00	
CUPE:			
BDI:			
Valor da Construção		R\$ -	
Unitário/m² Const.		R\$ 1,00	
3ª Res. A	Testada:	15	0,15
	Profundidade:	30	0,50

Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)	Zona	Periférica	
	Trafegabilidade	Sim	20
	Pavimentação	paralelepípedos	16
	Transporte Coletivo	acima de 1000m	0
	Luz Domiciliar	Sim	13
	Água Encanada	Sim	10
	Luz Pública	Sim	7
	Largura Da Rua	10 a 20m	3
	Guias E Sarjetas	Sim	5
	Esgoto	Sim	4
	Telefone	Sim	2
	Gás	Não	0
	Fator Comércio	Médio	1,00
	Nível Econômico	Classe alta	1,50
	Densidade De Lotes	abaixo de 40%	0,90
Desnível Do Terreno	Plano	1,00	
Índice Adotado		1,080	

AMOSTRA 4																						
Endereço:	Avenida do Farol, S/n					Fatores	Oferta:	0,850	Área Equivalente				Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)	Zona		Periférica						
Bairro	Praia do Forte		Cidade:	Mata de São João			Estado:	BA	Padrão			Peso		Área	Á. Equi.	Trafegabilidade	Sim	20				
Informante:	Kleber Cavalcante: (71) 9 9955-4321						Transporte	1,080	Área Marinha	0,50	400,00	200,00		Pavimentação	paralelepípedos			16				
Área Priv./Constr.		Topografia:	Plano				Zoneamento	1,000	Aproveitável	1,00	800,00	800,00		Transporte Coletivo	acima de 1000m			0				
Área do Terreno:	1200,00	Testada:					Vaga	1,000				-		Luz Domiciliar	Sim			13				
Área Equivalente:	1000,00	Profundidade:					Relação Terreno/Const	1,000				-		Água Encanada	Sim			10				
Tipo:	Terreno residencial	Mult. Frontes:	Meio quadra				Topografia	1,000				-		Luz Pública	Sim			7				
Idade Aparente:		Superfície:	Seco				Mult. Frontes	1,000	Área Total Equivalente:					1.000,00		Largura Da Rua	10 a 20m			3		
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:	ZORE				Superfície	1,000	Construção									Guias E Sarjetas	Sim			5
Estado de Conservação:		Andar:					Andar	1,000	Vida Útil					60,00				Esgoto	Sim			4
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Completo				Ser. Condominiais	1,080	CUPE:									Telefone	Sim			2
Vagas:		Mobiliado:	Não		Mobiliado		1,000	BDI:								Gás	Não			0		
Valor:	R\$ 3.300.000,00	Unitario:	R\$ 2.337,50		Testada		1,000	Valor da Construção				R\$ -				Fator Comércio	Médio			1,00		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	12/02/2021		Profundidade		1,000	Unitário/m² Const.				R\$ 1,00				Nível Econômico	Classe alta			1,50		
Observações:	Condomínio Piscinas Naturais - área de marinha de 400m² ponderada em 50%						Frente Mar	1,200	3ª Res. A					Testada:	15	0,15		Densidade De Lotes	abaixo de 40%			0,90
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-do-forte-bairros-mata-de-sao-joao-800m2-venda-RS3300000-id-2489755025/					(Disponível 2)	1,000	Profundidade:				30	0,50		Desnível Do Terreno	Plano			1,00			
						(Disponível 3)	1,000									Índice Adotado	1,080					

AMOSTRA 5																																														
Endereço:	Avenida do Farol, S/n Exata: (-12.581234°,-38.008227°)																																													
Bairro	Praia do Forte		Cidade:	Mata de São João		Estado:	BA																																							
Informante:	Márcia Pedro: (71) 9 8204-0402					Fatores <table><tr><td>Oferta:</td><td>0,850</td></tr><tr><td>Padrão</td><td></td></tr><tr><td>Transporte</td><td>1,148</td></tr><tr><td>Zoneamento</td><td>1,200</td></tr><tr><td>Vaga</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Relação Terreno/Const</td><td>2,632</td></tr><tr><td>Topografia</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Mult. Frontes</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Superfície</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Andar</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Ser. Condominiais</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Mobiliado</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Testada</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Profundidade</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Frete Mar</td><td>1,200</td></tr><tr><td>(Disponível 2)</td><td>1,000</td></tr><tr><td>(Disponível 3)</td><td>1,000</td></tr></table>							Oferta:	0,850	Padrão		Transporte	1,148	Zoneamento	1,200	Vaga	1,000	Relação Terreno/Const	2,632	Topografia	1,000	Mult. Frontes	1,000	Superfície	1,000	Andar	1,000	Ser. Condominiais	1,000	Mobiliado	1,000	Testada	1,000	Profundidade	1,000	Frete Mar	1,200	(Disponível 2)	1,000	(Disponível 3)	1,000
Oferta:	0,850																																													
Padrão																																														
Transporte	1,148																																													
Zoneamento	1,200																																													
Vaga	1,000																																													
Relação Terreno/Const	2,632																																													
Topografia	1,000																																													
Mult. Frontes	1,000																																													
Superfície	1,000																																													
Andar	1,000																																													
Ser. Condominiais	1,000																																													
Mobiliado	1,000																																													
Testada	1,000																																													
Profundidade	1,000																																													
Frete Mar	1,200																																													
(Disponível 2)	1,000																																													
(Disponível 3)	1,000																																													
Área Priv./Constr.	760,00	Topografia:	Plano																																											
Área do Terreno:	2000,00	Testada:																																												
Área Equivalente:	2000,00	Profundidade:																																												
Tipo:	Casa	Mult. Frontes:	Meio quadra																																											
Idade Aparente:	10	Superfície:	Seco																																											
Padrão de Acabamento:	Superior	Zoneamento:	ZT																																											
Estado de Conservação:	Entre Novo e Regula	Andar:																																												
Qtde. Dormitório:	4 Suites	Ser. Cond.:	Inexistente																																											
Vagas:	2	Mobiliado:	Não																																											
Valor:	R\$ 8.000.000,00	Unitario:	R\$ 2.305,90																																											
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	12/02/2021																																											
Observações:	Condomínio Porto das Baleias																																													
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-praia-do-forte-bairros-mata-de-sao-joao-com-garagem-760m2-venda-RS8000000-id-2509454200/																																													

Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
Área Marinha	0,50		-
Aproveitável	1,00	2.000,00	2.000,00
			-
			-
			-
Área Total Equivalente:			2.000,00
Construção			
Vida Útil		60,00	
CUPE:		2.592,43	
BDI:		1,20	
Valor da Construção		R\$ 2.188.199,16	
Unitário/m² Const.		R\$ 2.879,21	
3ª Res. A	Testada:	15	0,15
	Profundidade:	30	0,50

Zona	Periférica	
Trafegabilidade	Sim	20
Pavimentação	paralelepípedos	16
Transporte Coletivo	500 a 1000m	5
Luz Domiciliar	Sim	13
Água Encanada	Sim	10
Luz Pública	Sim	7
Largura Da Rua	10 a 20m	3
Guias E Sarjetas	Sim	5
Esgoto	Sim	4
Telefone	Sim	2
Gás	Não	0
Fator Comércio	Médio	1,00
Nível Econômico	Classe alta	1,50
Densidade De Lotes	abaixo de 40%	0,90
Desnível Do Terreno	Plano	1,00
Índice Adotado	1,148	

IX. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Planilha de Homogeneização do Imóvel																
A	Valor de Mercado	Área de Terreno	Área Priv./Constr.	Valor da Construção	Mobiliado	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte		Grand. Área E	Frente Mar		Topografia		soma fatores	unit. Homog.
								Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	7.500.000,00	2.000,00	700,00	1.698.556,860	1,00	0,85	2.338,22	1,15	1,000	0,85	1,20	1,000	1,00	1,000	0,8500	1.987,49
2	4.200.000,00	600,00	530,00	1.736.077,828	0,85	0,85	2.164,04	1,15	1,000	0,74	1,00	1,200	1,00	1,000	0,9400	2.034,19
3	2.620.000,00	800,00	-	-	1,00	0,85	2.783,75	1,08	1,063	0,76	1,20	1,000	1,00	1,000	0,8225	2.289,63
4	3.300.000,00	1.200,00	-	-	1,00	0,85	2.337,50	1,08	1,063	0,80	1,20	1,000	1,00	1,000	0,8625	2.016,09
5	8.000.000,00	2.000,00	760,00	2.188.199,162	1,00	0,85	2.305,90	1,15	1,000	0,85	1,20	1,000	1,00	1,000	0,8500	1.960,02
		7.008,55	588,00					1,15			1,20		1,00			

Desvio Padrão	233,73
Coeficiente de Variação	0,10

Desvio Padrão	132,81
Coeficiente de Variação	0,06

média	2.057,49
Média saneada	2.057,49
lim. min	1.440,24
lim. máx	2.674,73
Amostras descartadas	-

Resumo de Valores

	Área (m²)		Unitário/ m²		Fator Ajuste		
Valor Terreno	7.008,55	x	2.057,49	x	1,00	=	14.419.988,67
Valor Construído	1.033,00	x	1.992,86	x	1,00	=	2.058.621,00
			Fator Comercialização			=	1,00
			Valor de Mercado Adotado			=	16.480.000,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES																
Nº	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	V.ÚTIL	IDADE	BDI	CUPE	Padrão	Cons.	I/V	K	-	-	R	DEP	Valor/m²	Valor (R\$)
1	Casa Residencial	588,00	60	20	1,20	2.356,75		c	33,00%	0,761	-	-	0,20	0,809	2.287,37	1.344.971,96
2	Casa de apoio e cas	185,00	70	15	1,20	1.890,34		c	21,00%	0,851	-	-	0,20	0,881	1.998,01	369.632,55
3	Área de lazer	260,00	30	15	1,20	1.701,31		c	50,00%	0,609	-	-	0,10	0,648	1.323,14	344.016,32
	ÁREA COBERTA	1.033,00													1.992,86	2.058.620,83

XI. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 5	2
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25*	3
Pontos Obtidos		9

* 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.

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Pontos
Pontos Obtidos		9
1	Pontos Mínimos 6	2
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	2
Grau de Fundamentação Atingido		II

TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NO CASO DE HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE TRATAMENTO POR FATORES OU DA UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Item	Descrição	Pontos
	<u>Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido</u>	9%
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%	3
Grau de Precisão Atingido		III

TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

Item	Descrição	Pontos
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI Justificado	2
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
Pontos Obtidos		6

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

Item	Descrição	Pontos
	<u>Pontos Obtidos</u>	6
1	Pontos Mínimos 6	2
2	Itens Obrigatórios 1 e 2, no no mínimo no Grau II	2
Grau de Fundamentação Atingido		II

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização Justificado	2
Pontos Obtidos		6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Pontos
Pontos Obtidos		6
1	Pontos Mínimos 5	2
2	Itens Obrigatórios 1 e 2, no no mínimo no Grau II	2
Grau de Fundamentação Atingido		2

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Data da Vistoria:**10/02/2021****1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

- 1.1 Identificação **DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**
- 1.2 Endereço **Alameda do Abará - Lotes 01 e 02 da Quadra 03 - Loteamento Praia do Forte - Etapa Piscinas, Condomínio Aldeia dos Coqueiros**
- Cidade **Mata de São João** UF **BA**
- 1.3 Uso atual **Residencial** Uso pretendido **Residencial**
- 1.4 Coordenadas Geográficas
- Latitude **-12.572456°** Longitude **-37.999193°**
- 1.5 Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2 IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- 2.1 O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: **INEMA**Órgão Ambiental Municipal: **SEPLAN**

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o **item 6**, indicando "sim" na pergunta **6.1**.

- 2.2 Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim Que tipo? Quando?

- 2.3 Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança? ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: **INEMA**Órgão Ambiental Municipal: **SEPLAN**

3 IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1 Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		
Se sim, que tipo?		
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos).		
Quais produtos?		
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa).		
Se poço de água, possui outorga? ☐ Não ☐ Sim		
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.		
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Análise "in-loco".		
Observações e/ou justificativa:		

3.2 No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☒ Não ☐ Sim

Caso afirmativo, indicar:

*** Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.**

3.3 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação o não
Indústrias. Quais?		x	
Mineradora. Qual?		x	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		x	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		x	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		x	
Armazenamento de resíduos		x	
Descrever resíduos			
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		x	
Se sim, que tipo?			
Outros. Descrever:		x	
Fontes de Informação: Análise feita "in-loco" e através da vista aérea.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Não.			
Observações e/ou justificativa:			

4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1 Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?		
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		
Armazenamento de resíduos		
Descrever resíduos:		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		
Se sim, que tipo?		
Hospital ou outro serviço de saúde.		
Descrever:		
Comércio.		
Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Observações e/ou justificativa:		

4.2 Informações ou observações complementares

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6 RESUMO**6.1 No imóvel há indícios de contaminação?**

☒ Não ☐ Sim ☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☐ Não ☐ Sim - Indique o local:

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

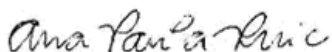
6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Eng^a Ana Paula Ruic

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Metodo Potencial Engenharia LTDA

Nome da Empresa representada

58.700.428/0001-27

CNPJ da Empresa representada

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

