ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Bancorbrás

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	**Bancorbrás Administradora de Consórcios S.A.**		
Grupo/Cota:	-		
Proponente:	Bancorbras Administradora de Consórcio		
Logradouro:	Avenida Leovigildo Filgueias		**Nº** 20
Complemento:	Apartamento 803	**Empreendimento:**	Edifício Lotus
CEP:	40100-000	**Bairro:**	Garcia
Cidade:	Salvador		**UF:** BA

2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R$ 216.100,00	**R$ 173.000,00**
(Duzentos e dezesseis mil e cem reais)	**(Cento e setenta e três mil reais)**

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m²
Não averbada	0,00m²
Total	0,00m²
Terreno	0,00m²

Imóvel com fração	
Privativa *(in loco)*	42,48m²
Priv. descob. *(in loco)*	0,00m²
Área comum *(Matrícula)*	0,00m²
Área total *(Matrícula)*	402,50m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo, 18 de março de 2024

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Misto

Infraestrutura urbana ***(Serviços existentes no logradouro do imóvel)***

[x] Água	[x] Esgoto sanitário	[x] Energia elétrica	[x] Iluminação Pública	[ ] Fossa
[x] Pavimentação	[x] Esgoto pluvial	[x] Telefone	[x] Gás canalizado	[ ] Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários ***(Num raio de até 1.000m)***

[ ] Metrô	[x] Rede bancária	[x] Lazer	[ ] Aeroporto	[x] Clínicas/Hospitais
[x] Escola	[x] Centro comercial	[x] Parque	[ ] Segurança	[x] Coleta de lixo
[x] Ônibus	[x] Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 0,00m²

Testada: 0,00m

Fração Ideal: 1,80870%

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 40 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento Andar: 8º

Padrão Construtivo: Simples - Mín.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizado apenas vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

[ ] Academia	[ ] Espaço gourmet	[ ] Lavanderia	[ ] Playground	[ ] Salão de festas
[ ] Brinquedoteca	[ ] Interfone	[ ] Piscina	[ ] Quadra	[ ] Sauna
[ ] Churrasqueira	[ ] Jardins	[ ] Pista de cooper	[ ] Salão de jogos	[ ] Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado?

Inconclusivo, foi realizado apenas vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 15.065 do 1º Registro de Imóveis de Salvador - Bahia
Inscrição imobiliária	nº 225.425
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Unidade 803, localziado no 8º andar, integrante do Edifício Lotus, situado à Avenida Leovigildo Filgueias, nº 20, Bairro do Garcia, Subdistríto de Vitória, Município de Salvador - BA.

Não foi realizada a vistoria interna, sendo assim, não é possível discriminar as características do condomínio, bem como da unidade em estudo. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo como aspectos externos da edificação.

Não há citação de vaga para estacionamento de veículos e "in loco" não foi constatado vaga de garagem devido a avaliação ter sido realizada apenas por fora do edifício.

9.2 - Existe condomínio formal?

Inconclusivo.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, foi realizado apenas vistoria externa.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

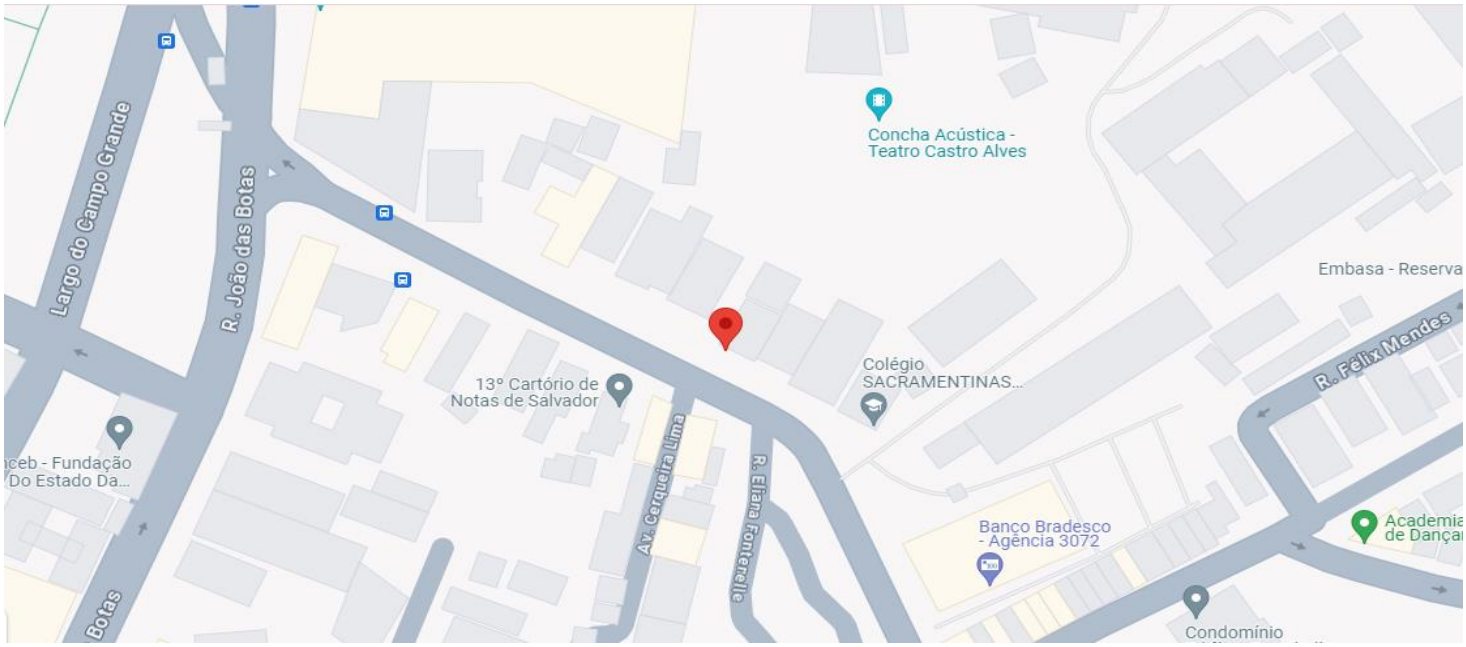
Sim.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Sala/quarto	1	-	-	-	-
Cozinha	1	-	-	-	-
Banheiro social	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

12°59'24.7"S 38°31'07.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Leovigildo Filgueias			Nº: 20		Bairro: Garcia	18/03/2024
Cidade:	Salvador			UF: BA		Fonte: RW Negócios Imobiliários	(71) 99999-360
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
42,48m²	0,00m²	1,00	42,48m²	Simples - Mín.		40	Necessitando de reparos simples
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
1	0	1	1	10º	Ofertado	R$ 225.000,00	R$ 5.296,61
Observações:	Edifício Lotus						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Leovigildo Filgueias			Nº: 20		Bairro: Garcia	18/03/2024
Cidade:	Salvador			UF: BA		Fonte: Brito e Bitencourt Imóveis	(71) 99957-4930
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
31,00m²	0,00m²	1,00	31,00m²	Simples - Mín.		40	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
1	0	1	1	2º	Ofertado	R$ 180.000,00	R$ 5.806,45
Observações:	Edifício Lotus						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Conde Pereira Marinho			Nº: 37		Bairro: Garcia	18/03/2024
Cidade:	Salvador			UF: BA		Fonte: Super Imobiliária	(71) 9651-2251
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
58,00m²	0,00m²	1,00	58,00m²	Simples - Mín.		40	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
1	1	2	1	3º	Ofertado	R$ 270.000,00	R$ 4.655,17
Observações:	Edifício Pérola						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Leovigildo Filgueias			Nº: 132		Bairro: Garcia	18/03/2024
Cidade:	Salvador			UF: BA		Fonte: Exclusivo B&A	(71) 3264-8702
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
57,00m²	0,00m²	1,00	57,00m²	Simples - Mín.		45	Necessitando de reparos simples
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
1	0	1	1	6º	Ofertado	R$ 280.000,00	R$ 4.912,28
Observações:	Edifício Lotus						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Oito de Dezembro			Nº: 446		Bairro: Graça	18/03/2024
Cidade:	Salvador			UF: BA		Fonte: Diogenes Frederico	(71) 98870-5177
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
50,00m²	0,00m²	1,00	50,00m²	Simples - Mín.		40	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	2	2	2º	Ofertado	R$ 255.000,00	R$ 5.100,00
Observações:	Edifício Tapajós						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m² Hom.
1	R$ 5.296,61	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9565	1,0000	R$ 4.559,69
2	R$ 5.806,45	0,9000	1,0000	0,9243	1,0000	0,8985	1,2222	1,0000	R$ 5.304,32
3	R$ 4.655,17	0,9000	1,0000	1,0397	1,0000	0,8985	1,1579	1,0000	R$ 4.531,95
4	R$ 4.912,28	0,9000	1,0000	1,0374	1,0000	1,1485	1,1000	1,0000	R$ 5.794,41
5	R$ 5.100,00	0,9000	1,0000	1,0416	1,0000	0,8985	1,2222	1,0000	R$ 5.250,39

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R$ 25.440,76

Valor Unitário Homogeneizado = R$ 5.088,15

Limite Inferior (-30%) = R$ 3.561,71

Limite Superior (+30%) = R$ 6.614,60

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m²	Total - Área privativa
42,48m²	1,00	42,48m²	R$ 5.088,15	R$ 216.100,00

F.c.[1]	VALOR TOTAL DO IMÓVEL[2]
1,00	**R$ 216.100,00** **(Duzentos e dezesseis mil e cem reais)**

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Intervalo de confiança	14,51%
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)

MEMORIAL DE CÁLCULOS

Média Saneada		R$ 5.088,15
Limite superior		R$ 6.614,60
Limite inferior		R$ 3.561,71
Desvio Padrão		538,63
Coeficiente de Variação		10,59%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	7,26%	R$ 5.457,42
Limite Inferior	-7,26%	R$ 4.718,88

São Paulo, 18 de março de 2024

***F.c. → Fator de comercialização**

[2]Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a 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.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o apartamento 803, localziado no 8º andar, integrante do Edifício Lotus, situado à Avenida Leovigildo Filgueias, nº 20, Bairro do Garcia, Subdistríto de Vitória, Município de Salvador - BA.

Dados extraídos da matrícula nº 15.065 do 1º Registro de imóveis de Salvador - Bahia, IPTU nº 225.425 e constatações feitas "in loco", de modo externo.

O apartamento possui área privativa de 42,48m², correspondendo à fração ideal de 1,80870%. Não foi possível verificar se as metragens que constam nos documentos estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa. Para efeito de cálculo, foi considerado apenas o que consta na matrícula.

O edifício onde encontra-se o imóvel possui duas identificações, o nº 20 conforme descrito em matrícula, e nº 135, possivelmente por atualizações da prefeitura local. Essa alteração não consta em registro averbado em matrícula, foi idenficado ao realizar o laudo.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo, 18 de março de 2024

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Logradouro - Vista 01

Logradouro - Vista 02

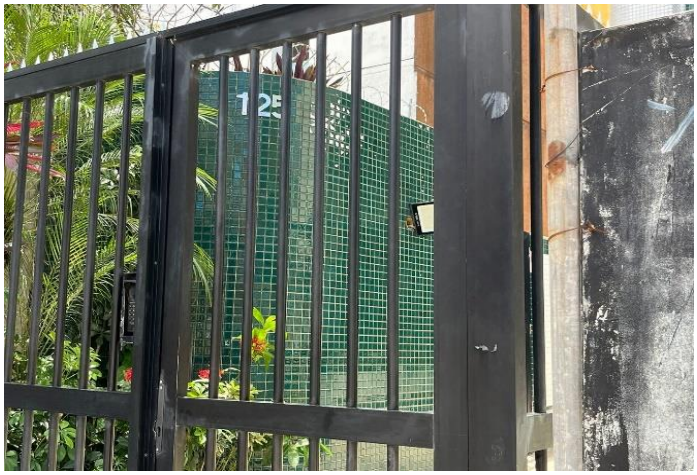
Identificação do logradouro extraída do Google Maps (06/2022)

Vizinho à direita

Identificação do vizinho à direita

Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do vizinho à esquerda

Vizinho frontal

Fachada do condomínio - Vista 01

Fachada do condomínio - Vista 02

Identificação do condomínio - Vista 01

Identificação do condomínio - Vista 02