

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S.A. Data-Base: 02/05/2019
Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
Endereço Completo: RUA QUATRO DE OUTUBRO, LOTE Nº 16, QUADRA Nº 14 Nº: -
Bairro: Centro Município: São Felix do Coribe UF: BA CEP: -
Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 15
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: II Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	375,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	375,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	144,32
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	144,32



Observações impactantes na avaliação

Imóvel não vistoriado. Portanto, para a realização deste laudo técnico nos baseamos na adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2:2011;
Para fins de cálculos do imóvel objeto de avaliação, consideramos as áreas extraídas da matrícula; Recomendamos a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício;
Recomendamos a apresentação de planta baixa das edificações, para aferição da área construída do imóvel ora avaliado;
Recomenda-se a apresentação de levantamento planimétrico georreferenciado, averbado no registro do imóvel, para aferição dos limites e confrontantes do imóvel.

Indício de contaminação ambiental

Não observado indícios de contaminação no entorno. Vistoria externa.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 147.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 51.000,00 % Desc: -65,31%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 147.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 51.000,00 % Desc: -65,31%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 48 meses

Data avaliação: 02/05/2019 Assinatura Avaliador: 
Data da vistoria: 27/04/2019 (vistoria externa)
Nome Avaliador: Marcos Mansour Chebib Awad CREA Resp.: 506226509-6 ART nº:
Telefone: (11) 2387-3610 Email: rcos.mansour@validarengenharia.com

Cliente: Banco Santander (Brasil) S.A.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA VALOR DE COMPRA/VENDA E
LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA
QUATRO DE OUTUBRO, LOTE Nº 16, QUADRA Nº 14, CENTRO,
SÃO FÉLIX DO CORIBE - BA – DOSSIÊ Nº 6708**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

OBS. 1: IMÓVEL NÃO VISTORIADO. PORTANTO, PARA A REALIZAÇÃO DESTE LAUDO TÉCNICO NOS BASEAMOS NA ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADIGMA PREVISTA NA NBR 14653-2:2011.

02 DE MAIO DE 2019

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA VALOR DE COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA QUATRO DE OUTUBRO, LOTE Nº 16, QUADRA Nº 14, CENTRO, SÃO FÉLIX DO CORIBE - BA – DOSSIÊ Nº 6708

De acordo com a solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações LTDA** tem o prazer de apresentar o laudo de avaliação para valor de **mercado para compra/venda e liquidação forçada** do imóvel referenciado acima.

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados pelos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado desta avaliação está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que por ventura possam surgir.

Atenciosamente,

Engº Marcos Mansour Chebib Awad

CREA nº 5062265096

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



Ficha Resumo - Dossiê nº 6708	
Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda.	
Solicitante: Banco Santander (Brasil) S.A.	
Referência: Laudo de Avaliação para compra/venda e liquidação forçada de imóvel	
Data da Vistoria: Imóvel não vistoriado	
Dados Gerais do Imóvel Avaliando:	
Endereço: Rua Quatro de Outubro, Lote nº 16, Quadra nº 14, Centro, São Félix do Coribe - BA	
Bairro: Centro	
Município: São Félix do Coribe	
Estado: BA	
Área Terreno (m²) ¹	
375,00	
Área Construída (m²) ²	
144,32	
	
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	
Resultado da Avaliação do imóvel	
Valor de Mercado para Venda	
R\$ 147.000,00	
Valor de Liquidação Forçada	
R\$ 51.000,00	
Grau de Fundamentação	
Grau de Precisão	
Grau II	Grau III
Data Base: 02 de maio de 2019	

OBS. 1: IMÓVEL NÃO VISTORIADO. PORTANTO, PARA A REALIZAÇÃO DESTA AVALIAÇÃO NOS BASEAMOS NA ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADIGMA PREVISTA NA NBR 14653-2:2011.

¹ Área de terreno extraída da Certidão da matrícula nº 14.592, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Maria da Vitória/BA, datada em 26 de agosto de 2016.

² Área construída extraída da Certidão da matrícula nº 14.592, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Maria da Vitória/BA, datada em 26 de agosto de 2016.

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP
 Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511
 Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br
 Site: www.validarengenharia.com.br



ÍNDICE

1. OBJETIVO.....	1
2. LOCALIZAÇÃO	1
3. ZONEAMENTO.....	4
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	5
5. DOCUMENTAÇÕES	8
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:.....	10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8. METODOLOGIA.....	12
9. ESPECIFICAÇÃO	22
10. LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	24
11. CONCLUSÃO DE VALORES.....	27

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

1. OBJETIVO

Em atenção à solicitação do Banco Santander (Brasil) S.A., **este laudo de avaliação para o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada** da casa localizada na Rua Quatro de Outubro, Lote nº 16, Quadra nº 14, Centro, São Félix do Coribe - BA.

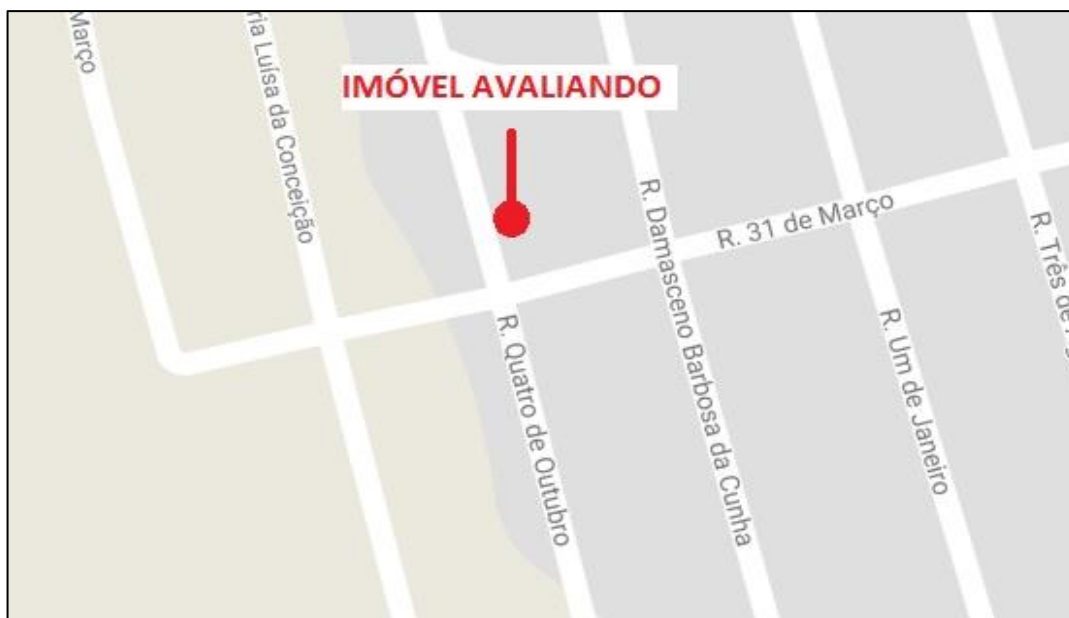
2. LOCALIZAÇÃO

▪ Situação

O imóvel em estudo está localizado na Rua Quatro de Outubro, Lote nº 16, Quadra nº 14, Centro, São Félix do Coribe - BA. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 300,00 m da Avenida Ernesto Geisel;
- 450,00 m da Prefeitura Municipal de São Felix do Coribe/BA;
- 3,2 km do centro de Santa Maria da Vitória/BA; e
- 315 km do Aeroporto de Barreiras/BA.

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google maps

▪ Ocupação Circunvizinha

A região é formada predominantemente por imóveis residenciais unifamiliares, de baixo padrão construtivo. As opções de serviços de âmbito local e geral são diversificadas.

A região possui como principais vias de acesso a Ernesto Geisel, Rodovia BR-349 e Rodovia BA-172, entre outras vias de acesso secundário.

▪ Transportes

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade da Ernesto Geisel e Rodovia BR-349, que conectam a região a diversos bairros da cidade de São Félix do Coribe, via transporte privado (automóveis em geral).

▪ Melhoramentos Públicos

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Quatro de Outubro Barros é uma via de sentido duplo com 1 (uma) faixa de rolamento em cada sentido, sem demarcação. A via apresenta pavimentação em paralelepípedo, guias, sarjetas, calçada e drenagem de águas pluviais.

Vista da Rua Quatro de Outubro no trecho do imóvel avaliando



Fonte: Arquivo próprio

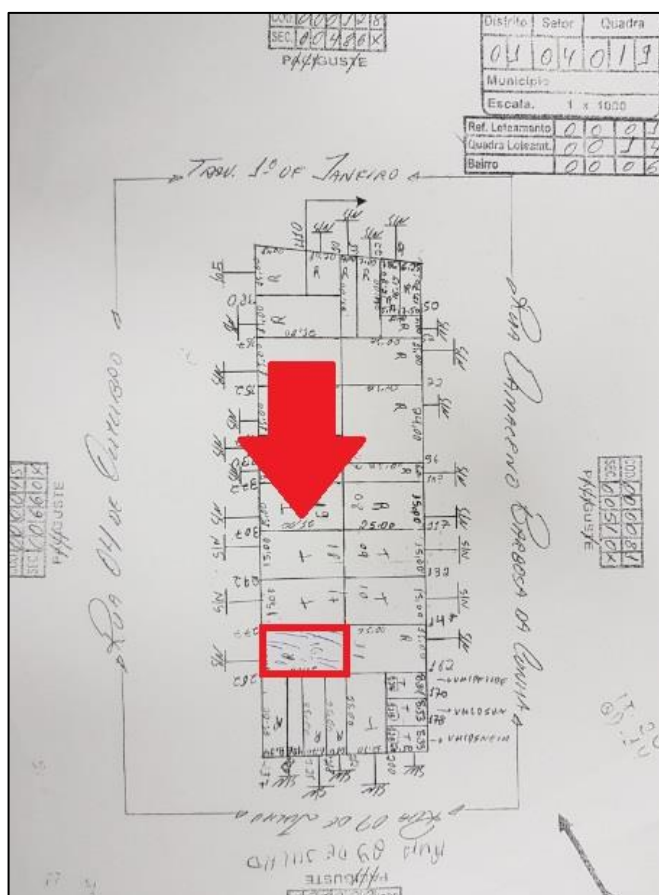
3. ZONEAMENTO

Nos termos das informações fornecidas pelo Sr. Anderson, da Secretaria de Tributos, da Prefeitura Municipal de Coribe/BA (tel.: 77-3491-2949), o município não dispõe de Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo ou Mapa de Zoneamento. Nesse sentido, destaca-se que os parâmetros urbanísticos estão condicionados ao poder discricionário da municipalidade.

4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

A localização do imóvel, de acordo com o Mapa de Quadra e Lote do imóvel, obtido na Prefeitura Municipal de São Félix do Coribe/BA, inscrição imobiliária nº 01.04.019.0277.001, segue abaixo:

Terreno



Fonte: Elaborado pelo autor com base no mapa de quadra e lote da Prefeitura Municipal de São Félix do Coribe/BA.

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



Localização do imóvel em estudo no Google Earth



Fonte: Elaborado pelo Google Earth

Área do terreno: 375,00 m² (de acordo com a Certidão da matrícula nº 14.592, do Oficial de Registro de Imóveis Santa Maria da Vitória/BA);

Formato: Regular;

Situação: meio de quadra;

Topografia: plana / praticamente plana.

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Setpetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



Edificações:

Área Total Construída: 144,32 m² (de acordo com a Certidão da matrícula nº 14.592, do Oficial de Registro de Imóveis Santa Maria da Vitória/BA);

Padrão Construtivo (Situação Paradigma): Casa Padrão Simples – Valor Médio (IBAPE/SP)

Estado Conservação (Situação Paradigma): Necessitando de reparos simples – “e”

Idade Aparente (Situação Paradigma): 15 anos

Obs. 1: Imóvel não vistoriado. Portanto, para a realização desta avaliação nos baseamos na adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2:2011.

5. DOCUMENTAÇÕES

Certidão da Matrícula

Foi nos fornecido a Certidão da matrícula nº 14.592, do Oficial de Registro de Imóveis Santa Maria da Vitória/BA. De acordo com o referido documento o imóvel está localizado na Rua Quatro de Outubro, Lote nº 16, Quadra nº 14, Centro, São Félix do Coribe - BA e possui 375,00 m² de terreno e área construída de 144,32 m².

Boletim de Cadastro Imobiliário

Foi nos fornecido o Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de São Félix do Coribe, com inscrição imobiliária nº 01.04.019.0277.001. De acordo com o referido documento o imóvel está localizado na Rua Quatro de Outubro, Seção 00660X, São Félix do Coriba/BA e possui 375,00 m² de terreno e área construída de 144,32 m².

Resumo da Documentação fornecida:

Item	Área Construída (m ²)	Área de Terreno (m ²)
Matrícula	375,00	144,32
Boletim de Cadastro Imobiliário	375,00	144,32

Obs. 1: Para fins de cálculos do imóvel objeto de avaliação, consideramos as áreas extraídas da matrícula.

Obs. 2: Imóvel não vistoriado. Portanto, para a realização desta avaliação nos baseamos na adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2:2011.

Obs. 3: Recomendamos a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

Obs. 5: Recomendamos a apresentação de planta baixa das edificações, para aferição da área construída do imóvel ora avaliado, bem como apresentação de levantamento planimétrico georreferenciado, averbado na matrícula, para confirmação dos limites e confrontações do imóvel.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo técnico foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- A pesquisa de mercado utilizada neste laudo técnico foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- Imóvel não vistoriado. Portanto, para a realização deste laudo técnico nos baseamos na adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2:2011;
- **Imóvel não vistoriado. Portanto, para a realização deste laudo técnico nos baseamos na adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2:2011;**
- **Para fins de cálculos do imóvel objeto de avaliação, consideramos as áreas extraídas da matrícula;**
- **Recomendamos a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício;**
- **Recomendamos a apresentação de planta baixa das edificações, para aferição da área construída do imóvel ora avaliado, bem como apresentação de levantamento planimétrico georreferenciado, averbado na matrícula, para confirmação dos limites e confrontações do imóvel.**

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de São Félix do Coribe está localizado no interior do estado da Bahia e dista aproximadamente 866 km da Capital, Salvador. De acordo com os dados do IBGE (2018), o município possui área de 846,123 km² com população de 15.310 habitantes. A região do imóvel objeto da presente avaliação, possui fácil acesso à Rodovia BR-349 e Rodovia BA-172, entre outras vias de acesso secundário.

O bairro do imóvel ora avaliado abriga imóveis residenciais unifamiliares de baixo à médio padrão construtivo. De acordo com as pesquisas realizadas para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, constatamos que imóveis com características semelhantes ao avaliando apresentam preços pedidos no patamar de R\$ 1.000,00/m², que podem variar em relação à área construída, área de terreno, padrão construtivo, estado de conservação, entre outros.

Devido aos fatos expostos anteriormente, informações coletadas no mercado imobiliário local, ao fato do imóvel estar ocupado e em atenção ao atual cenário econômico brasileiro, concluímos que o imóvel avaliando possui **baixa** liquidez.

8. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Aplicação da Metodologia

Devido as características do imóvel em estudo, optamos pelo emprego do **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”** com base na utilização do **Tratamento por Fatores** para a definição do valor de mercado do mesmo.

O método avaliatório utilizado neste laudo técnico está descrito a seguir com base nas normas mencionadas acima.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de imóveis na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** é admitida a priori a **existência de relações fixas** entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.**

Fatores relativos a **localização** (ex. **transposição**) foram aplicados sobre a **parcela de terreno**, já fatores relativos as **edificações** foram aplicados sobre a **parcela da construção** (ex. **padrão construtivo**). Alguns fatores foram aplicados sobre **ambas as parcelas** (terreno e construção), como por exemplo, o **fator oferta** e **fator área**.

Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,90. Vale ressaltar que o Fator Oferta deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo.

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Localização:

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores Municipal. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização

Fórmula:

$$Fator\ Localização = \frac{Índice\ Fiscal\ do\ imóvel\ avaliando}{Índice\ Fiscal\ do\ elemento\ pesquisado}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a pólos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso do imóvel avaliando estar localizado em região popular, etc.).

Fator Obsolescência das Edificações (Idade e Conservação):

Para levar em consideração a depreciação dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e estado de conservação dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado.

Os coeficientes de Depreciação (Kd) são obtidos através da Tabela de Ross-Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo. Ao final o coeficiente de depreciação (Kd) é ajustado para o Foc (fator de obsolescência e conservação) que leva em consideração a vida útil da benfeitoria.

Fator Padrão Construtivo:

Tem como objetivo adequar os elementos comparativos utilizados às características físicas do imóvel em estudo. Leva em consideração a proporção dos índices obtidos através do estudo **"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.**

O referido estudo leva em consideração a classificação as benfeitorias em diversas classes e grupos em função do parâmetro **R8N**, fornecido e atualizado mensalmente pelo Sinduscon.

Fator Relação Área terreno/construída:

Tem como objetivo adequar os elementos comparativos aos patamares da relação At/Ac do imóvel em estudo, corrigindo assim possíveis

distorções geradas por conta de proporções diferentes entre elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Fa = Fator de correção de Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \text{ _ Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \text{ _ Diferença superior a 30\%}$$

Determinação do Valor De Mercado para Venda com Base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Planilha de Elementos Pesquisados (resumo)

Nº do item	Endereço	Contato	Bairro	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	Testada (m)	Área construída	Relação Área de terreno (m²) / Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)
1	Rua: Joana Angelica, 96, Centro, São Félix do Coribe/BA.	Im. Oeste Bahia - Sr. André - (77) 99106-9000	Centro	120.000,00	250,00	8,00	140,00	1,79	Normal	0,90	771,43
2	travessa 4 de outubro, 70, Centro, São Félix do Coribe/BA.	Im. Oeste Bahia - Sr. André - (77) 99106-9000	Centro	220.000,00	226,75	13,00	207,88	1,09	Normal	0,90	952,47
3	Rua Armindo Conceição Oliveira, 25, Centro, São Félix do Coribe/BA.	Im. Oeste Bahia - Sr. André - (77) 99106-9000	Centro	250.000,00	275,36	12,00	265,00	1,04	Normal	0,90	849,06
4	Rua: Rua Cecília Meireles, Angelo Braga, São Félix do Coribe/BA.	Im. Oeste Bahia - Sr. André - (77) 99106-9000	Centro	150.000,00	300,00	10,00	160,00	1,88	Normal	0,90	843,75
5	Rua Tancredo Neves/s/nº, Centro, São Felix do Coribre/BA	Im. Oeste Bahia - Sr. André - (77) 99106-9000	Centro	150.000,00	180,00	10,00	105,00	1,71	Normal	0,90	1.285,71
Avaliando	Rua Quatro de Outubro, Lote nº 16, Quadra nº 14, Centro, São Félix do Coribe/BA	-	Centro	-	375,00	15,00	144,32	2,60		-	-

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Setpetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



Continuação - Planilha de Elementos Pesquisados (resumo)

Nº do item	Endereço	Padrão Construtivo e Estado de Conservação						Terreno			Data	Observações
		Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota localização	Esquina		
1	Rua: Joana Angelica, 96, Centro, São Félix do Coribe/BA.	Casa Padrão Simples (+)	1,743	20	b	0,854	80%	Intermediária	8,00	Sim	30-abr	.
2	travessa 4 de outubro, 70, Centro, São Félix do Coribe/BA.	Casa Padrão Médio	2,154	10	b	0,934	80%	Intermediária	8,00	Não	30-abr	.
3	Rua Armindo Conceição Oliveira, 25, Centro, São Félix do Coribe/BA.	Casa Padrão Médio	2,154	5	c	0,955	80%	Intermediária	8,00	Não	30-abr	.
4	Rua: Rua Cecília Meireles, Angelo Braga, São Félix do Coribe/BA.	Casa Padrão Simples (+)	1,743	15	c	0,886	80%	Intermediária	8,00	Não	30-abr	Localização aproximada
5	Rua Tancredo Neves/s/nº, Centro, São Felix do Coribre/BA	Casa Padrão Simples	1,497	0	a	1,000	80%	Intermediária	8,00	Não	30-abr	.
Avaliando	Rua Quatro de Outubro, Lote nº 16, Quadra nº 14, Centro, São Félix do Coribe/BA	Casa Padrão Simples	1,497	15	e	0,777	-	Intermediária	8,00	Não		.

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



Planilha de Homogeneização de Valores (Resumo)

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área construída (m²)	Aplicado na Parcela das Benefícios		100% do valor unitário		Aplicado na Parcela do Terreno				Valor unitário descontado fator oferta	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
				Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator Transposição	Fator esquina	Variação Monetária Fator esquina	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado						
1	Rua: Joana Angelica, 96, Centro, São Félix do Coribe/BA.	120.000,00	140,00	0,9092	0,8589	0,9924	1,21	1,0000	0,95	-7,71	763,71	771,43	2,42	773,85	1,00	773,85	1
2	travessa 4 de outubro, 70, Centro, São Félix do Coribe/BA.	220.000,00	207,88	0,8320	0,6950	1,0467	1,54	1,0000	1,00	0,00	952,47	952,47	201,66	1.154,13	1,21	1.154,13	1
3	Rua Armindo Conceição Oliveira, 25, Centro, São Félix do Coribe/BA.	250.000,00	265,00	0,8132	0,6950	1,0789	1,58	1,0000	1,00	0,00	849,06	849,06	226,56	1.075,62	1,27	1.075,62	1
4	Rua: Rua Cecilia Meireles, Angelo Braga, São Félix do Coribe/BA.	150.000,00	160,00	0,8764	0,8589	1,0261	1,18	1,0000	1,00	0,00	843,75	843,75	-7,17	836,58	0,99	836,58	1
5	Rua Tancredo Neves/s/nº, Centro, São Félix do Coribe/BA	150.000,00	105,00	0,7768	1,0000	0,9236	1,23	1,0000	1,00	0,00	1.285,71	1.285,71	-30,66	1.255,05	0,98	1.255,05	1
Média														1.019,05	-	1.019,05	5

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para Venda adotamos o Valor Médio do intervalo de confiança:

$$R\$ 1.019,05/m^2 \times 144,32 m^2 = R\$ 147.069,29$$

Arredondamento:

R\$ 147.000,00

Valor unitário Saneado	1.019,05
Desvio Padrão	206,50
Saneamento 30%	1.324,76
Saneamento -30%	713,33
Coefficiente de variação inicial	21,64%
Coefficiente de variação final	20,26%

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Setetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando



Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



9. ESPECIFICAÇÃO

Para determinarmos o valor de mercado para venda do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653/11.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e 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				
Total de Pontos = 07				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	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
Grau adotado: II			

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



Tabela – Grau de precisão

	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Grau adotado: III 27,78 % ($\leq 30\%$)				

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança para a presente avaliação:

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	206,50
$(1/2) \cdot y$	2,24
e	141,57
Amplitude do intervalo de	27,78%

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



10. LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do **projeto** de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **6,5%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel será comercializado em prazo estimado de **48 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$ 51.000,00**.

A seguir apresentamos um quadro com todas as premissas utilizadas no fluxo de caixa descontado.

Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez				
Dados de Entrada				
Receitas			Incidência	Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$	147.000,00	R\$	
Prazo de Venda do Imóvel		48	meses	
Aluguel	R\$	-	R\$/mês	
Despesas			Incidência	Observação:
Condomínio				Não se aplica nesse caso
IPTU	R\$	735,00	Por ano	Estimado em 0,5% do valor de mercado do imóvel
Reavaliação	R\$	2.000,00	Por ano	pago no Mês 1 de cada ano
Custos Cartorários e Registros	R\$	-		Não se aplica nesse caso
Contas de Consumo (água/Luz/etc.)	R\$	375,00	Mensal	Estimado em R\$ 375 por mês
Manutenção	R\$	500,00	Mensal	Estimado em R\$ 500 por mês
Vigilância	R\$	375,00	Mensal	Estimado em R\$ 375 por mês
Taxas utilizadas			Incidência	Observação:
Taxa Mínima de Atratividade - SELIC - Taxa de desconto do valor presente	6,50%	ao ano		100% da Selic
Taxa de desconto do valor preser	0,53%	ao mês		
Dados de Saída - Resultados				
Valor Presente Líquido (VPL) -				
Valor de Liquidez Prazo 48 meses		R\$51.439,67		
Valor Presente Líquido (VPL) -				
Valor de Liquidez Prazo 48 meses (ARREDONDAMENTO)		R\$51.000,00		

Fluxo de Caixa Descontado

Ano	Mês do Ano	Mês	Receita		Despesas						Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado
			Venda do Imóvel	Total	IPTU	Reavaliação	Vigilância	Contas de Consumo	Manutenção	Total		
		0										
1	1	1	R\$	-	R\$ 735,00	R\$ 2.000,00	R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 3.985,00	-R\$3.985,00	-R\$3.985,00
	2	2	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$5.235,00
	3	3	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$6.485,00
	4	4	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$7.735,00
	5	5	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$8.985,00
	6	6	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$10.235,00
	7	7	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$11.485,00
	8	8	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$12.735,00
	9	9	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$13.985,00
	10	10	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$15.235,00
	11	11	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$16.485,00
	12	12	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$17.735,00
2	1	13	R\$	-	R\$ 735,00	R\$ 2.000,00	R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 3.985,00	-R\$3.985,00	-R\$21.720,00
	2	14	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$22.970,00
	3	15	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$24.220,00
	4	16	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$25.470,00
	5	17	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$26.720,00
	6	18	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$27.970,00
	7	19	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$18.985,00
	8	20	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$20.235,00
	9	21	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$21.485,00
	10	22	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$22.735,00
	11	23	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$23.985,00
	12	24	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$25.235,00
3	1	25	R\$	-	R\$ 735,00	R\$ 2.000,00	R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 3.985,00	-R\$3.985,00	-R\$29.220,00
	2	26	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$30.470,00
	3	27	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$31.720,00
	4	28	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$32.970,00
	5	29	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$34.220,00
	6	30	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$35.470,00
	7	31	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$36.720,00
	8	32	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$37.970,00
	9	33	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$39.220,00
	10	34	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$40.470,00
	11	35	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$41.720,00
	12	36	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$42.970,00
4	1	37	R\$	-	R\$ 735,00	R\$ 2.000,00	R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 3.985,00	-R\$3.985,00	-R\$46.955,00
	2	38	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$48.205,00
	3	39	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$49.455,00
	4	40	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$50.705,00
	5	41	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$51.955,00
	6	42	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$53.205,00
	7	43	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$54.455,00
	8	44	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$55.705,00
	9	45	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$56.955,00
	10	46	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$58.205,00
	11	47	R\$	-			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	-R\$1.250,00	-R\$59.455,00
	12	48	R\$ 147.000,00	R\$ 147.000,00			R\$ 375,00	R\$ 375,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.250,00	R\$145.750,00	R\$86.295,00

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



11. CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, na data de 02 de maio de 2019:

Valor de Mercado para Venda:

R\$ 147.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R\$ 51.000,00

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

CREA nº 0000958157



Engº Marcos Mansour Chebib Awad

CREA nº 5062265096

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br



ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA – IMÓVEL AVALIANDO

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br





Foto 01: Vista da fachada



Foto 02: Vista da fachada



Foto 03: Vista da via de acesso do imóvel avaliando

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br





Foto 01: Elemento Comparativo 01.



Foto 02: Elemento Comparativo 02.



Foto 03: Elemento Comparativo 03.



Foto 04: Elemento Comparativo 04.



Foto 05: Elemento Comparativo 05.

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO

Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Rua Sepetiba, nº 416, 1º andar, sala 3 Lapa – São Paulo/SP

Contato: (11) 2387-3610 Celular: (11) 9 6400-6511

Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

Site: www.validarengenharia.com.br





CONTATO

11 2387-3610

marcos.mansour@validareengenharia.com.br

Rua Sepetiba, 416 | Sala 3 | Vila Romana | São Paulo | SP
www.validareengenharia.com.br