

Proprietário:

BANCO SANTANDER (Brasil) S/A

Dossiê

09290

Tipo de Imóvel:

Lote/Terreno

Uso do Imóvel:

Residencial

Endereço Completo:

Rua Medeiros Neto, Lotes Q3B10 e Q3B11

Nº:

s/n

Bairro:

Parque nascente do Capivara

Município:

Camaçari

UF:

BA

CEP:

42809-122

Metodologia - ABNT NBR 14653:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Idade Imóvel:

0

Metragens		
Área Terreno Total:	Matrícula:	10.543,00
	IPTU/ITR:	10.543,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	10.543,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	0,00
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	0,00



Observações impactantes na avaliação

Avaliando são dois terrenos que não possuem nenhum tipo de muro de divisa, os mesmos foram vinculados pelo Geomais Camaçari.

Lotes Q3B10 com 5.325m² da Matrícula 22.603 - Valor de mercado R\$ 690.000,00 e Venda forçada de R\$ 352.000,00

Q3B11 com 5.218m² da matrícula 22.604 - Valor de mercado R\$ 676.000,00 e Venda forçada de R\$ 345.000,00

Indício de contaminação ambiental

Imovel sem indício de contaminação.

			Resumo de Valores			
-Terreno/Terra Nua						
Valor de Mercado:	R\$	1.366.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	697.000,00	% Desc: -48,98%
-Construções e Benfeitorias Averbadas						
Valor de Mercado:	R\$	-	Valor de Liq. Forçada:	R\$	-	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas						
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:			% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)						
FC						

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R\$	1.366.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	697.000,00
				% Desc:	-48,98%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			68 meses		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:

24/05/2024

Assinatura Avaliador



Data da vistoria:

15/05/2024

CREA Resp.:

5061102131

ART nº:

Nome Avaliador:

ENY KAORI UONO SANCHEZ

Email:

uonosanchez@uonosanchez.com.br

Telefone:

11-99163-0612

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Endereço: Via P 4, Loteamento Parque Nascente do Capivara, Lotes Q3B10 e Q3 B11.

Bairro: PARQUE NASCENTE DO CAPIVARA

Município de Camaçari - CEP 42809-122 – UF: BA



Valor de Mercado: R\$ 1.366.000,00

Valor de liquidez: R\$ 697.000,00

Sendo, para o lote Q3B11:

Valor de Mercado: R\$ 676.000,00

Valor de liquidez: R\$ 345.000,00

Sendo, para o lote Q3B10:

Valor de Mercado: R\$ 690.000,00

Valor de liquidez: R\$ 352.000,00

1. -Objetivo

- 1.1 - Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na: Endereço: Via P 4, Loteamento Parque Nascente do Capivara, Lotes Q3B10 e Q3 B11, Bairro: Parque Nascente do Capivara, Município de Camaçari - CEP 42809-122 – UF: BA
- 1.2 Inscrição cadastral – nº 01.19.052.0723 (LOTE Q3- B10) e Inscrição cadastral – nº 01.19.052.0673 (LOTE Q3- B11). Matrícula 22.604 do lote Q3B11 e matrícula 22.603 do Lote Q3B10.
- 1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- 1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da matrícula nº 22.603 (LOTE Q3- B10) e nº 22.604 (LOTE Q3- B11) e Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de Camaçari. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Rua Medeiros Neto - LOTE Q3- B10 e LOTE Q3- B11- Parque Nascente do Capivara - Camaçari- BA CEP 42809-122

Coordenadas:

Latitude -12.717397061601044, Longitude -38.291369751872345(LOTE Q3- B10)
Latitude -12.71713024571557, Longitude -38.29093324776536 (LOTE Q3- B11)

Segue sua posição conforme mapa.



Imagem e localização do lote Q3 B10 conforme georreferenciamento de Camaçari:

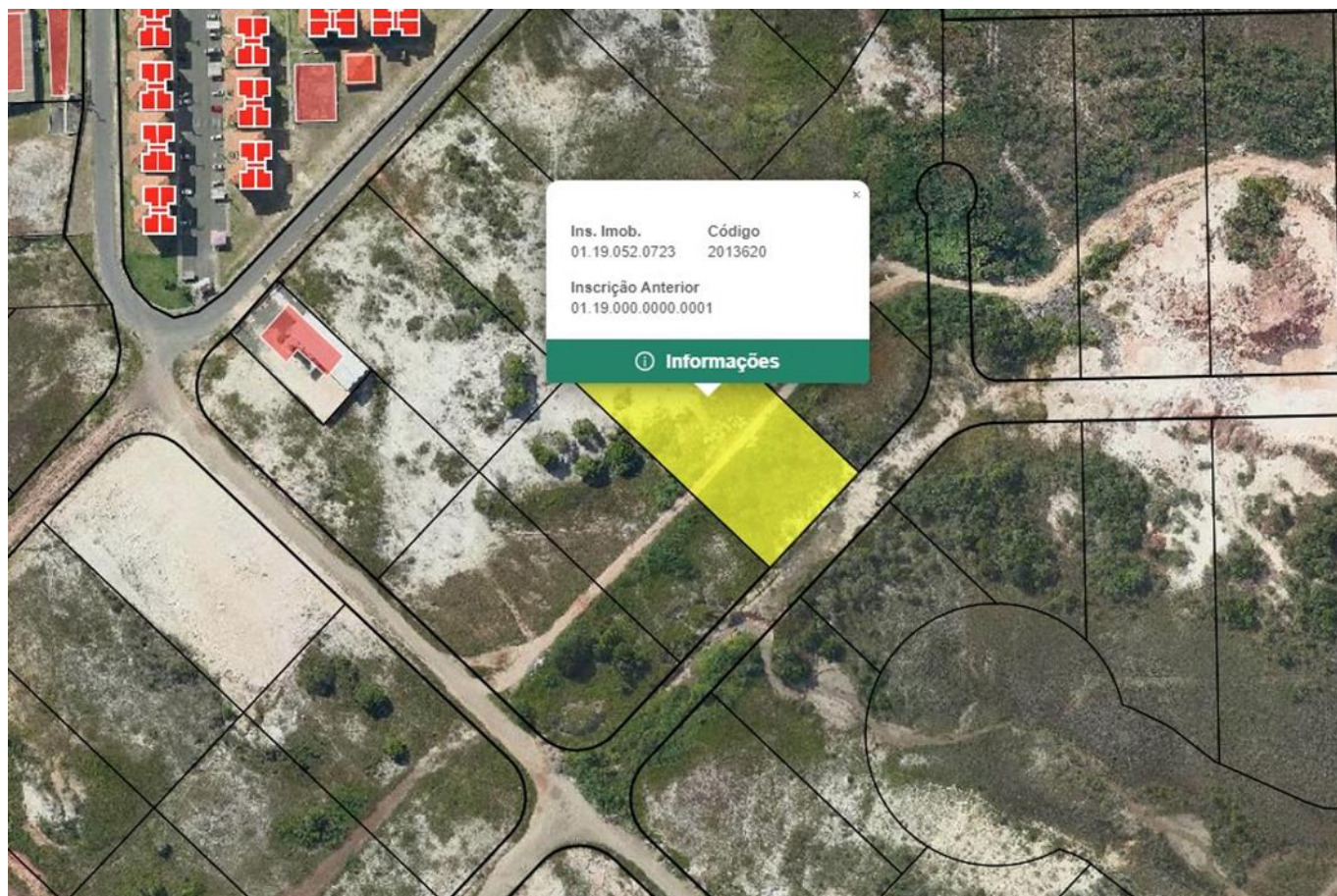
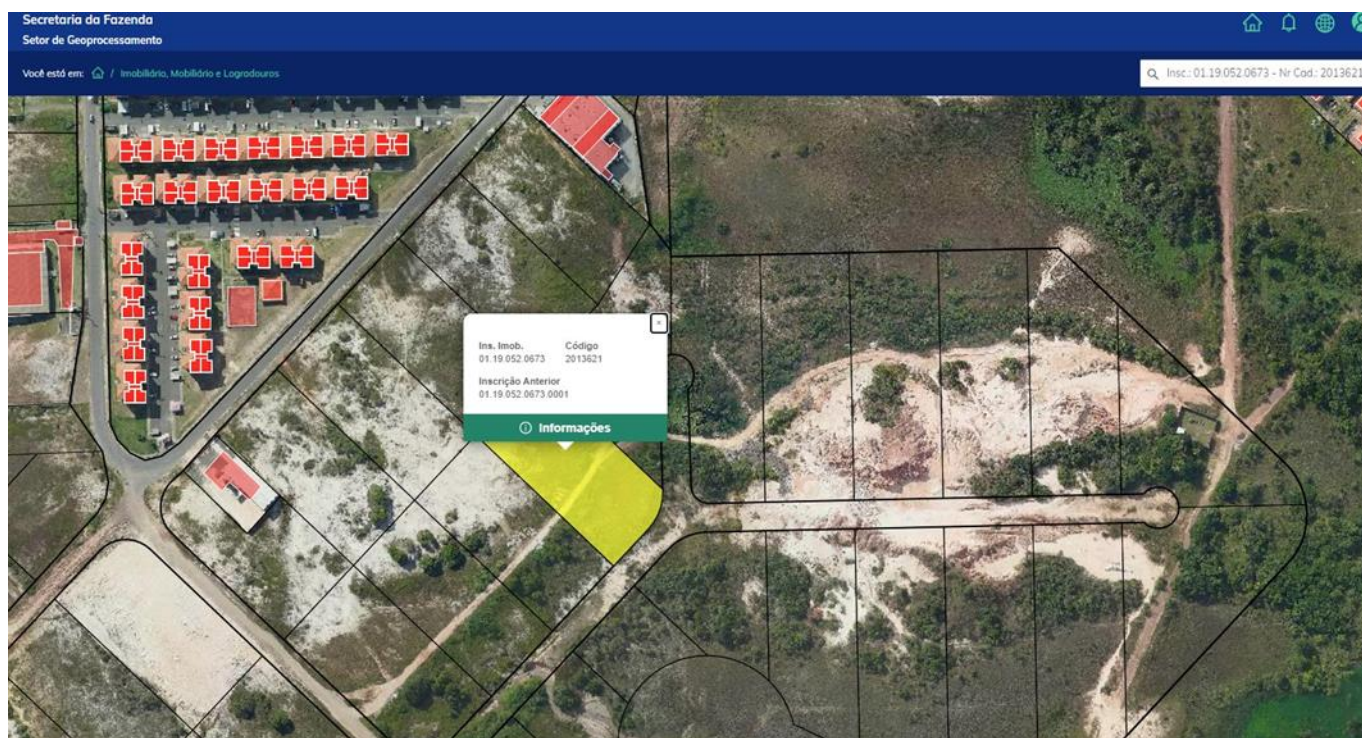


Imagem e localização do lote Q3 B11 conforme georreferenciamento de Camaçari:



2.1.2 - A região é predominantemente residencial, no entorno do imóvel é predominante ao norte, leste e sul imóveis residenciais de padrão médio e a oeste imóveis residenciais e residenciais de padrão médio. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública nas ruas do bairro adjacente e não onde os lotes estão localizados. Localizado em região de topografia acidentada, seca.

Nota-se que pela planta georreferenciada de Camaçari, o imóvel deveria fazer frente para a Via P 4 mas no local esta via não existe. O que existe é uma via não oficial de terra que passa pelo meio do terreno.

2.1.3 - O bairro está localizado entre BA-535 - Camaçari, BA, BA-099 - Abrantes, Camaçari – BA e a Av. Atlântica - Camaçari, BA

2.1.4 - O Município de Camaçari constou com população no último censo de: 300.372 pessoas. Densidade demográfica: 382,43 habitantes por quilômetro quadrado. Os resultados foram divulgados em 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.1.5 - Segundo o site da Prefeitura de Camaçari:

Descrição Geral:

“Camaçari é um município do estado da Bahia, no Brasil. Situa-se a 50 quilômetros da capital estadual, Salvador. O município é conhecido como "Cidade Industrial", por abrigar o Polo Industrial de Camaçari. O seu gentílico é "camaçariense". Camaçari é a quarta cidade mais populosa do estado e a segunda mais populosa cidade da Região Metropolitana de Salvador.”

Geologia:

“Localiza-se a 12 graus, 41 minutos e 51 segundos de latitude sul e a 38 graus, 19 minutos e 27 segundos de latitude oeste, estando a uma altitude de 36 metros. Com área territorial de 785,421 quilômetros quadrados, distância cerca de 41 quilômetros da capital Salvador, sendo parte da Região Metropolitana de Salvador (RMS) limitando-se ao norte com Mata de São João, ao sul com Lauro de Freitas, ao sudoeste com Simões Filho, a oeste com Dias d'Ávila e leste com o Oceano Atlântico. Camaçari possui três distritos: Vila de Abrantes, Monte Gordo e Sede (Camaçari). A localidade de Parafuso, por sua vez, integra o distrito Sede, enquanto Cordoaria, área remanescente de quilombo, pertence ao distrito de Vila de Abrantes.

A costa de Camaçari é formada por um conjunto de praias no Oceano Atlântico: Busca-Vida, Abrantes, Jauá, Arembepe, Guarajuba, Barra do Jacuípe e Itacimirim.

As vegetações encontradas no município são dunas, manguezais, restingas, mata ciliar e atlântica. Existem três áreas de proteção ambiental (APA): Joanes/Ipitanga, Rio Capivara e Lagoas de Guarajuba. Além das unidades de conservação: Cinturão Verde de Proteção do Complexo Petroquímico de Camaçari, Parque das Dunas de Abrantes e Parque Garcia D'Ávila. .”

Histórico:

“Em meados do século X, a região do Recôncavo Baiano foi invadida por povos tupis procedentes da Amazônia. Eles expulsaram os habitantes anteriores da região, falantes de línguas macro-jês, para o interior do continente. Quando os primeiros exploradores europeus chegaram à região, no século XVI, a mesma era habitada pela tribo tupi dos tupinambás.

A história da ocupação portuguesa do território de Camaçari começa em 1558, quando foi criada a Aldeia do Divino Espírito Santo pelos padres jesuítas, reunindo indígenas de várias aldeias tupinambás ao redor de uma capela de taipa sob o comando do padre João Gonçalves e do irmão Antônio Rodrigues às margens do Rio Joanes.

Em 1562, na Igreja de "Santos Spiritus", ajuntaram sete aldeias, com mil almas cristãs. Há indícios que esses indígenas tenham participado da "guerra do Paraguaçu", apesar de serem tupinambás, assim como os indígenas do Vale do Paraguaçu (região onde é hoje o povoado de São Francisco de Iguaçu, pertencente a Cachoeira). Mais tarde, já entre 1624 – 1640, os indígenas da aldeia do Espírito Santo participaram da luta contra a invasão holandesa, juntamente com o pessoal da Casa da Torre (hoje pertencente ao município de Mata de São João), o que fez crescer o índice de mortalidade por sucessivas epidemias e fome, antes mesmo da expulsão dos jesuítas no governo do Marquês de Pombal em 1755.

Após a expulsão dos jesuítas, a aldeia passou à categoria de Vila por provisão do Conselho Ultramarino, Alvará Régio de 27 de setembro de 1758, denominando-se Vila Nova do Espírito Santo de Abrantes - Vila de Abrantes - com a inauguração da Casa da Câmara e Cadeia Municipal (Senado da Câmara e Pelourinho).

A vila foi extinta em 1846 pela Resolução provincial nº 241, de 16 de abril, sendo integrada ao município de Mata de São João. Em 1848, foi restabelecida pela Resolução nº 310, de 3 de junho, tendo o território desmembrado de Mata de São João”

2.1.6. Segundo o site da Prefeitura de Camaçari

“TERRITÓRIO DE CAMAÇARI”

População: 300.372 pessoas (2022)

Superfície de Mairinque: 210,149km²

Densidade populacional: 382,43 hab/km²

Altitude de São Paulo: 36 metros de altitude

Coordenadas geográficas decimais

Latitude: -12.717419

Longitude: -38.291337

Coordenadas geográficas sexagesimais

Latitude: 12°43'02.7"S

Longitude: 38°17'28.8"O

2.2 - Terreno

2.2.1 – Lote de terras denominado Q3B10, medindo 5.325,00m², medindo 50,00m confrontando com a Via P4, fundos com 50,00m o lote B5, lado esquerdo com 106,45m confrontando com o lote B9, lado direito com o Lote B11 com 106,43m.

Lote de terras denominado Q3B11, medindo 5.218,00m², medindo 106,43m do lado esquerdo confrontando com o lote B10 e nos fundos com 50,00m o lote B04, frente de 28,27m com a via P4 e lado direito com 97,09m confrontando com o lote B12 e em curva com 24,31m.

Segue croquis:



Zoneamento:

Avaliando Zoneamento: ZEP2- Zona de Expansão Prioritária

Amostra 1 Zoneamento: ZEC4- Zona de Expansão Controlada

Amostra 2 Zoneamento: ZECS2- Zona de Expansão de Comercio e Serviço

Amostra 3 Zoneamento: ZEC6- Zona de Expansão Controlada

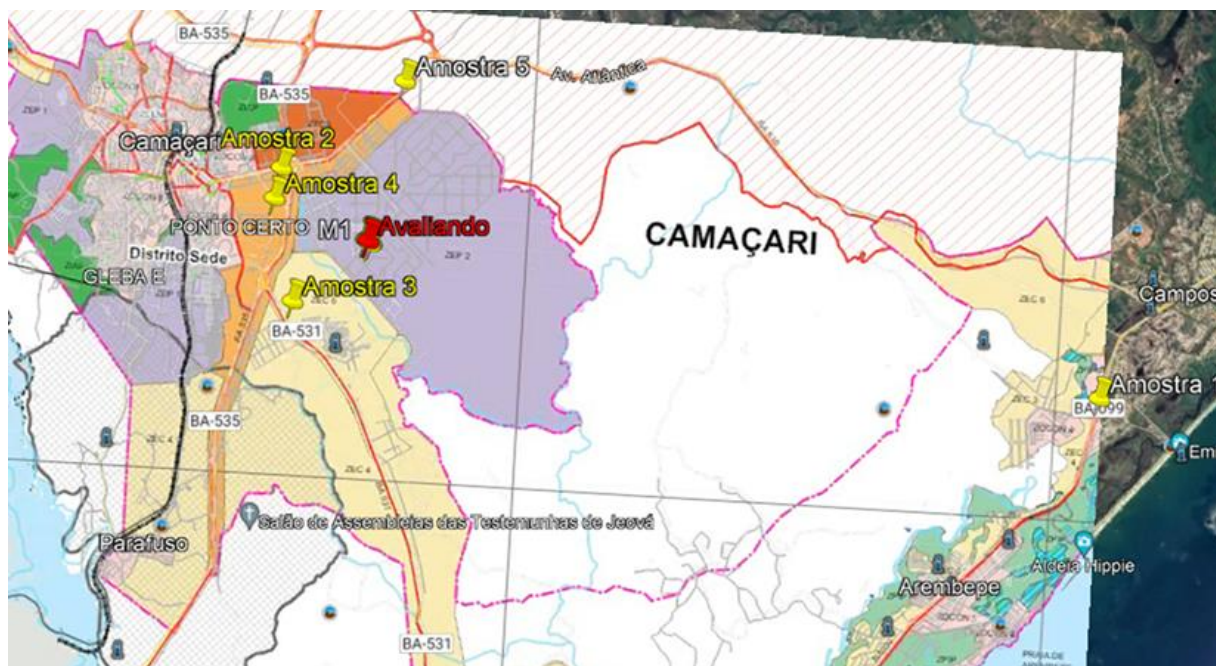
Amostra 4 Zoneamento: ZECS2- Zona de Expansão de Comercio e Serviço

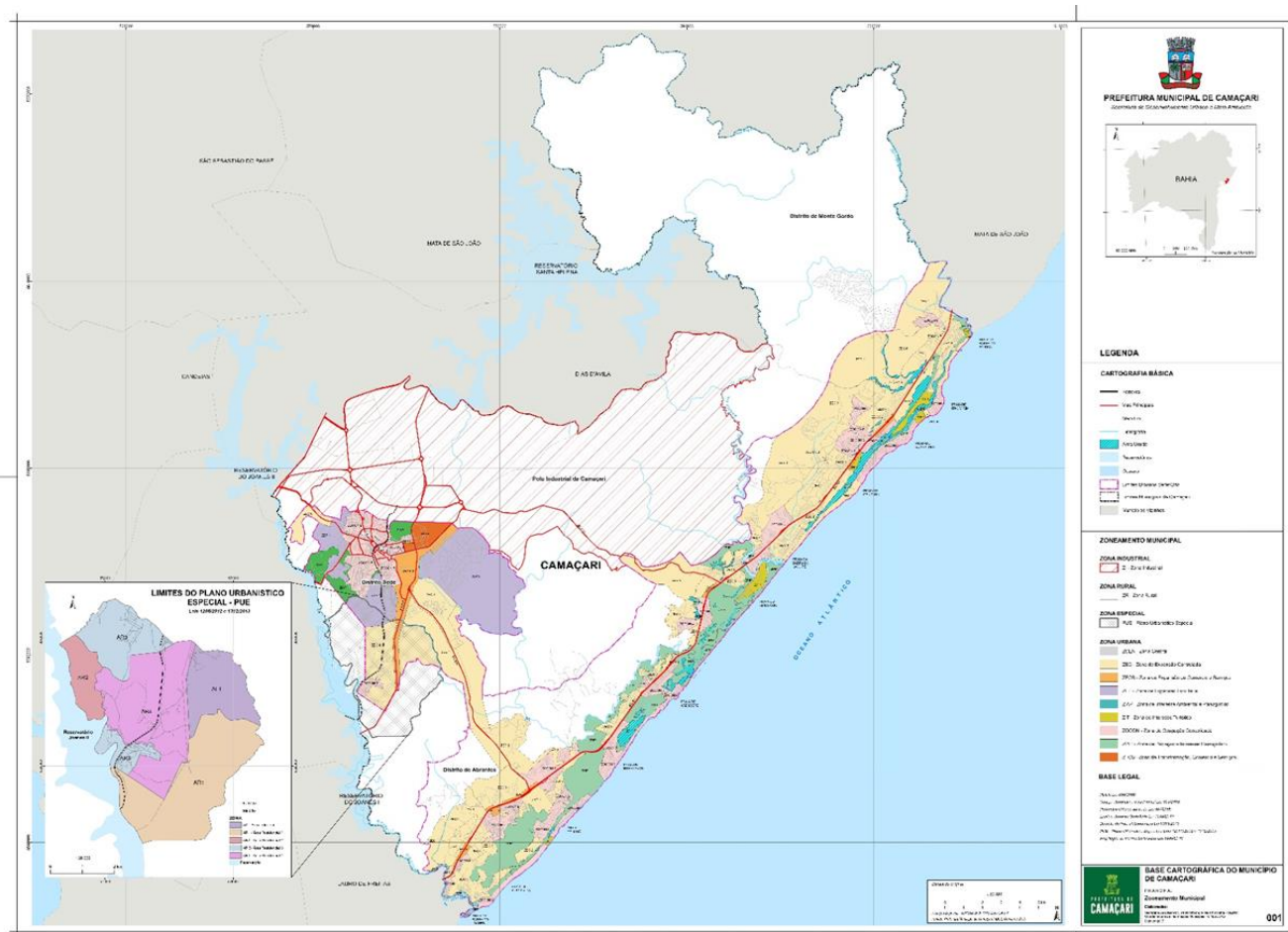
Amostra 5 Zoneamento: ZECS2- Zona de Expansão de Comercio e Serviço

III. Zona de Expansão Prioritária (ZEP): compreende as áreas em processo de consolidação, já urbanizadas e com alguma infra-estrutura, mas pouco adensadas, rarefeitas, próximas a áreas mais estruturadas, nas quais deve ser estimulada a ocupação.

Art. 40. São definidas para a Zona de Expansão Prioritária (ZEP) as seguintes diretrizes: I. elaboração de plano urbanístico prioritariamente para a área do Loteamento Parque Nascente do Rio Capivara e entorno, antigo

Loteamento Espaço Alpha; II. estímulo ao adensamento; III. implantação de espaços públicos de lazer, ocupando os vazios mais favoráveis à criação de áreas de sociabilidade; IV. implementação de um padrão de urbanização de ruas, calçadas e passeios que contemple a acessibilidade universal e o uso de materiais que promovam a qualidade ambiental; V. licenciamento de empreendimentos de uso residencial, institucional, comercial e de serviços, além de usos industriais tidos como integrados, limitando-se estes a 300,00m² de área construída; VI. elaboração de planos de saneamento básico (resíduos sólidos, líquidos, infra-estrutura de esgotamento sanitário).





3. - Considerações de Mercado

3.1 - A concentração de renda entre as classes econômicas em Camaçari pode ser considerada alta e é relativamente superior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 34,1% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 36,9%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 11 pontos percentuais menor que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 11,9 pontos acima da média.

4. - Metodologia Aplicável

4.1 – Método Comparativo de Direto de Dados

-Foi utilizado para essa avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos por fatores técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

O tratamento por fatores transpõe os valores dos elementos comparativos para a condição do imóvel avaliando com base em fatores pré-estabelecidos. Esse tratamento é aplicável em amostras compostas por dados de mercado mais próximo possível do avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de maio de 2024.

Após os tratamentos por fatores e homogeneizações, chegamos ao valor de mercado dos conjuntos utilizando as seguintes

4.2 - Considerações das amostras:

- **Valor de ofertado:** variável dependente, representando o valor de que estão ofertados na data de maio de 2024 cada elemento;

- **Área útil:** Variável independente quantitativa que considera a área privativa de cada elemento (m²);

- **Índice Fiscal:** Valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela prefeitura através de pesquisa de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

-**Fator Transposição:** Fator de aspecto qualitativo que compara o índice fiscal do avaliando em relação as amostras. Levando em conta os índices fiscais fornecidos pelo IPTU.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Fator Área:** Fator de aspecto quantitativo que compara a área do avaliando em relação as amostras. Levando em conta que unidades com áreas maiores, o valor unitário tende a cair em relação as unidades com área menores.

-**Fator Distancia:** Fator de aspecto qualitativo que utiliza a distância ao polo.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m²);

- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);

- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);

- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia aclone;

- **Fator Fonte:** fator utilizado para descontar 'gorduras' devido a especulação de mercado

- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- **Coeficiente de frente C-Fe:** Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), $C-Fe = (Fp/Fr)^f$

- **Coeficiente de frente C-Pe:** Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), $C-Pe = (Pe/Pmi)^P$

- **Local:** Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 10.543m², sendo 5.218m² para o lote Q3B11 e 5.325m² para o lote Q3B10
Padrão Construtivo: Sem valor, terreno sem benfeitoria
Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau II.

7. - Conclusão

7.1 - Concluimos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor de terreno – Lote Q3B10 - VM R\$ 690.000,00 e VF R\$ 352.000,00

Valor de terreno – Lote Q3B11 – VM R\$ 676.000,00 e VF R\$ 345.000,00

Valor total R\$ 1.366.000,00

Valor de liquidez: R\$ 697.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03- Documentação Fotográfica Avaliando;
- Anexo 04- LIC – Indícios de Contaminação

São Paulo, 24 de maio de 2024.



Eny Kaori Uono Sanchez

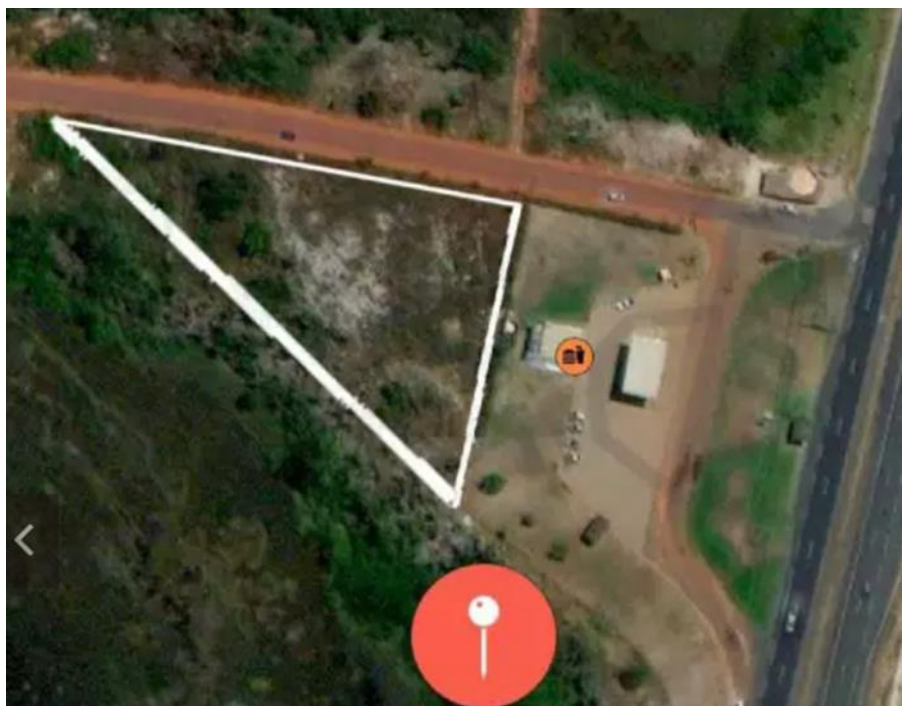
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Critério utilizado:				Área privativa (x)	Área total ()	Terreno ()
Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Cidade:	UF:
Descrição:	CEP:	42829-710	Andar:	Proximidade do Imóvel:	Telefone Contato:	Status: Nº Vagas Garagem:
Terreno para venda em BA-099, KM estrada do Coco, Abrantes, Camapari - Ba cep 42829710 - Código: 1621				Nome do Contato:	(71) 99741-8978	Obrtado 0
Quitado e escriturado, via de penetração lado oposto da entrada do emissário submarino de Arembepe.				Nº Dormitórios:	Idade Aparente:	Ano Construção:
https://www.pinhoirmoveis.imb.br/detalhe-imovel/1621				0	0 anos	0
Área da Edificação (em m²):				Padrão Acabamento Imóvel:	Testada (Frente):	Estado Conservação Imóvel:
0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Médio	0,00	Bom
0,00	R\$ 1.100.000,00	0	23/05/2024	Valor m²:	Área Privativa:	Área Terreno (em m²):
Tipo do Imóvel:	TERRENO ACIMA 5 MIL MF			R\$ -	3818,53	3818,53
					Área Comum:	Vida Útil:
					0,00	60
Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Cidade:	UF:
Descrição:	CEP:	42809-252	Andar:	Proximidade do Imóvel:	Telefone Contato:	Status: Nº Vagas Garagem:
TERRENO NO LIMOEIRO				Nome do Contato:	(71) 99986-0022	Obrtado 0
Vendemos excelente área no Jardim Limoeiro com 5.300m² (cinco mil e trezentos metros quadrados), localização espetacular, próximo ao Shopping Boulevard, Assai Supermercado e BA-535, ideal para incorporação de empreendimento vertical.				Nº Dormitórios:	Idade Aparente:	Ano Construção:
Valor de venda: R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).				0	0 anos	0
Área da Edificação (em m²):				Padrão Acabamento Imóvel:	Testada (Frente):	Estado Conservação Imóvel:
0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Médio	0,00	Bom
0,00	R\$ 2.000.000,00	0	23/05/2024	Valor m²:	Área Privativa:	Área Terreno (em m²):
Tipo do Imóvel:	TERRENO ACIMA 5 MIL MF			-	5318,00	5318,00
					Área Comum:	Vida Útil:
					0,00	60
Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Cidade:	UF:
Descrição:	CEP:	42820-512	Andar:	Proximidade do Imóvel:	Telefone Contato:	Status: Nº Vagas Garagem:
Referência: TE00009				Nome do Contato:	(71) 99914-0391	Obrtado 0
Terreno beira de pista na Estrada da Cascalheira (Camapari-BA) de 5.000m2.				Nº Dormitórios:	Idade Aparente:	Ano Construção:
Área da Edificação (em m²):				0	0 anos	0
0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Padrão Acabamento Imóvel:	Testada (Frente):	Estado Conservação Imóvel:
0,00	R\$ 1.000.000,00	0	23/05/2024	Médio	0,00	Bom
Tipo do Imóvel:	TERRENO ACIMA 5 MIL MF			Valor m²:	Área Privativa:	Área Terreno (em m²):
				-	5000,00	5000,00
					Área Comum:	Vida Útil:
					0,00	60
Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Cidade:	UF:
Descrição:	CEP:	42800-339	Andar:	Proximidade do Imóvel:	Telefone Contato:	Status: Nº Vagas Garagem:
Lote/Terreno à Venda, 5260 m² por R\$ 2.630.000				Nome do Contato:	(11) 3848-2090	Obrtado 0
Área da Edificação (em m²):				Nº Dormitórios:	Idade Aparente:	Ano Construção:
0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	0	0 anos	0
0,00	R\$ 2.630.000,00	0	23/05/2024	Padrão Acabamento Imóvel:	Testada (Frente):	Estado Conservação Imóvel:
Tipo do Imóvel:	TERRENO ACIMA 5 MIL MF			Médio	0,00	Bom
				Valor m²:	Área Privativa:	Área Terreno (em m²):
				-	5260,00	5260,00
					Área Comum:	Vida Útil:
					-	60
Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Cidade:	UF:
Descrição:	CEP:	42809-252	Andar:	Proximidade do Imóvel:	Telefone Contato:	Status: Nº Vagas Garagem:
Medidas do Terreno 100mx200m. Apresentamos um terreno plano de impressionantes 20.000,00 m², com 100 metros de frente para a movimentada Avenida Leste, que conecta o centro de Camapari ao Polo Petroquímico e Automobilístico. Ponto Cerb. Camapari				Nome do Contato:	(71) 99251-2580	Obrtado 0
https://marcosbroker.com.br/comprar/ba/camapari/jardim-limoeiro/terreno/3090795				Nº Dormitórios:	Idade Aparente:	Ano Construção:
Área da Edificação (em m²):				0	0 anos	0
0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Padrão Acabamento Imóvel:	Testada (Frente):	Estado Conservação Imóvel:
0,00	R\$ 3.600.000,00	0	23/05/2024	Médio	0,00	Bom
Tipo do Imóvel:	TERRENO ACIMA 5 MIL MF			Valor m²:	Área Privativa:	Área Terreno (em m²):
				-	20000,00	20000,00
					Área Comum:	Vida Útil:
					0,00	60

Amostra 1



Terreno para venda em BA - 099, KM estrada do coco, Abrantes, Camaçari - BA Cep 42829-710 -
Código: 1621
Quitado e escriturado, via de penetração lado oposto da entrada do emissário submarino de Arembepe.

Pinheiro Imóveis (71) 99741-6978– COD. 1621– Valor R\$ 1.100.000,00

Área de terreno: 3816,53m²
Terreno Plano

Amostra 2



Rua de Contorno do Centro Administrativo - Jardim Limoeiro, Camaçari – BA

Central de Terrenos (71) 99985-0022– COD. TE00610 Valor R\$ 2.000.000,00

TERRENO NO LIMOEIRO

Vendemos excelente área no Jardim Limoeiro com 5.300m² (cinco mil e trezentos metros quadrados), localização espetacular, próximo ao Shopping Boulevard, Assai Supermercado e BA-535, ideal para incorporação de empreendimento vertical.

Valor de venda: R\$2.000.000,00-I 1 (dois milhões de reais).

Área de terreno: 5.318m²
Terreno Plano

Amostra 3



Estrada Da Cascalheira, 0 Cascalheira, Camaçari

Ricardo Leal (71) 99914-0391 COD : TE00009– Valor R\$ 1.000.000,00

Terreno beira de pista na Estrada da Cascalheira (Camaçari-BA) de 5.000m².
Excelente localização e muito bom para desenvolver um comercio.

João Ricardo Leal
CRECI-BA 14586

Área de terreno: 5.000²
Terreno Plano

Amostra 4



Avenida das Palmeiras, 15 - Industrial, Camaçari – BA

EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda (11) 3848-2090– COD. EXP3599 - Valor R\$ 2.630.000,00

Terreno de 5.260m² Reserva Camassarys - Camaçari bahia

Terreno localizado no Reserva Camassarys é um destino de investimento, moradia, comércio e lazer, completamente planejado dentro de uma área de 528 mil m², localizado entre as principais vias de acesso à cidade, a Via Parafuso (BA-535) e a Avenida Jorge Amado, e a 3 km do centro de Camaçari.

Área de terreno: 5.260m²

Terreno Plano

Amostra 5



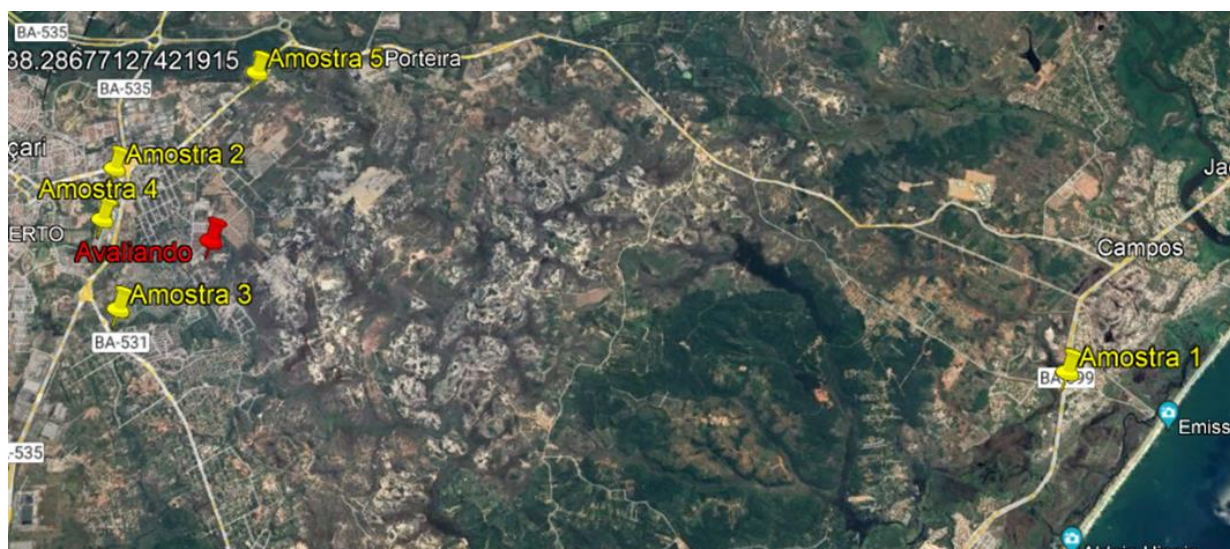
Avenida Jorge Amado - Jardim Limoeiro, Camaçari - BA

Marcos Broker (71) 99251-2580- COD. TE00011 - Valor R\$ 3.600.000,00

TERRENO NO LIMOEIRO

Medidas do Terreno 100mx200m. Apresentamos um terreno plano de impressionantes 20.000,00 m², com 100 metros de frente para a movimentada Avenida Leste, que conecta o centro de Camaçari ao Polo Petroquímico e Automobilístico. Ponto Certo. Camaçari

Área de terreno: 20.000m²
Terreno Plano



Croqui das amostras

ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

8 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO																				
Grau de Fundamentação: 2,00			Grau de Precisão: 2,00																	
Metodologia: Tratamento por Fatores																				
8.1 Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores																				
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	FT (8)	FT (9)	FT (10)	FT (11)	FT (12)	Homogeneização R\$/m²				
1	3816,53	R\$ 1.100.000,00	R\$ 288,21	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,88	0,85	1,00	1,00	R\$ 123,93				
2	5318,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 376,08	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,91	0,85	1,00	1,00	R\$ 135,39				
3	5000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,91	0,85	1,00	1,00	R\$ 102,00				
4	5260,00	R\$ 2.830.000,00	R\$ 500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,65	1,00	0,91	0,85	1,00	1,00	R\$ 155,00				
5	20000,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 180,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,06	0,85	1,00	1,00	R\$ 131,40				
(1) - Fonte			(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico/Acesso - infra			MÉDIAS DA AMOSTRA S:							129,54					
(2) - Equivalência (Pédisio)			(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades			Saneamento das Amostras (+/- 30%)							90,68					
(3) - Fator Vaga/Terreno			(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área								Valor Máximo							168,40	

9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:									
Área do terreno:	m²	nt	Valor m²:		Cof. Deprec.: 1,00	Fator Comercialização: 1,00	Valor Terreno:		Fator de Liquidez (%): 51,02%
Área da Edificação:	10543,00	nt	Valor m²:	R\$ 129,54			Valor Edificação:	R\$ 1.366.000,00	
Valor Imóvel:	R\$ 1.366.000,00								
Valor de Liquidez:	R\$ 697.600,00								
Índices de Liquidez:	Médo								
10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:									
Valor Terreno - Lote Q3B11 - matrícula 22.604				ÁREA	5.218,00		RS	676.000,00	345.000,00
Valor Terreno - Lote Q3B10 - matrícula 22.603				ÁREA	5.325,00		RS	690.000,00	352.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.366.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	7,89%	ao ano
Total 1		0,36% ao mês	Total 2		0,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 68 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 51,02% **R\$ 697.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO



Fachada Q3 B10



Fachada Q3 B10



Fachada Q3 B10



Fachada Q3 B10



Fachada Q3 B10



Fachada Q3 B10



Fachada Q3 B10



Confrontante Q3 B10



Fachada Q3 B11



Fachada Q3 B11



Fachada Q3 B11



Fachada Q3 B11

ANEXO 04

LIC – Levantamento de indícios de contaminação

Solicitante: BANCO SANTANDER

Proponente: BANCO SANTANDE

**Imóvel: Rua Medeiros Neto - LOTE Q3- B10 e LOTE Q3- B11- parque nascente do Capivara - Camaçari-
BA CEP 42809-122**

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Q3 – Lote B10



Q3 – Lote B11

São Paulo/SP
2024

ANEXO I DO NORMATIVO SARB 014/2014LIC

Lic - Levantamento de Indícios de Contaminação.

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 VISITA: 15/05/2024

DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel: Terreno/ Lote

1.2. Endereço: Rua Medeiros Neto - LOTE Q3- B10 e LOTE Q3- B11- parque nascente do Capivara - Camaçari- BA
CEP 42809-122

1.3. Uso atual do imóvel: Terreno/ Lote - Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Lote B10: Latitude -12.717594591917333, Longitude -38.29127793514572

1.5. Foto aérea:



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 e Municípios de São Paulo).

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

Citaras fontes consultadas: Internet

Órgão Ambiental Estadual: não disponível

Órgão Ambiental Municipal: não disponível

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

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

Citaras fontes consultadas: Internet

Órgão Ambiental Estadual: não disponível

Órgão Ambiental Municipal: não disponível

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.	Não	Não
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	Não	Não
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:	Não	Não
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	Não	Não
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	Não	Não
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	Não	Não
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	Não	Não
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: <u>in local</u>		
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?

(x) 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 a partir dos limites do imóvel.**

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

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
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. Retifica de Motores		X	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		X	
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: Aluguel de Banheiros químicos, que possui armazenamento de produtos químicos.		X	
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?		X	
Outros. Descrever:		X	
Fontes de Informação: <i>Vistoria in loco</i> Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? 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?	Não	Não
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	Não	Não
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	Não	Não
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	Não	Não
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?	Não	Não
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	Não	Não
Comércio. Que tipo:	Não	Não
Outros. Descrever: Terreno sem benfeitorias	Sim	Sim
Fontes de Informação: <u>Imagens Google Earth e informações da vizinhança</u> Observações e/ou justificativa: Vistoria in-loco.		

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 4.2, 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 Indícios de Contaminação no Imóvel: (x) 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?

(x) 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?

(x) Não () Sim – Indique o local:

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Eny Kaori Uono Sanchez

Alessandro Lima Sanchez EPP

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada



13.330.928/0001-86

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CNPJ da empresa representada

***Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017 Incluído por
deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.***