Validar

Santander

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A		
Tipo de Imóvel:	Lote/Terreno	Uso do imóvel:	Residencial em condomínio
Status de ocupação:	Desocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rodovia BR 110, Condomínio Quinta das Lagoas II, Alagoinhas BA.		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	-

Observações impactantes na avaliação

Trata-se de 63 lotes inseridos no loteamento Quinta das Alagoinhas - BA. Recomenda-se apresentação das matrículas atualizadas e IPTU referente ao corrente exercício.





Indício de contaminação ambiental

Não há indícios de contaminação do solo.

Resumo de Valores

Detalhamento dos valores encontra-se na página seguinte

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	44 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	25/02/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	14/02/2025				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	
Telefone:	(11) 2387-3610	Email	marcos.mansour@validarengenharia.com.br		

Validar

Santander

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A
Endereço Completo:	Rodovia BR 110, Condomínio Quinta das Lagoas II, Alagoinhas BA.

#	Dossiê	Matrícula	Tipol.	Lote / Quadra	Área	Valor de Mercado	Valor de Liq. Forçada	% Desc
1	02.22286	21.028	Lote	Lote nº 34 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
2	02.22294	20.994	Lote	Lote nº 18 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
3	02.22295	20.995	Lote	Lote nº 19 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
4	02.22296	20.996	Lote	Lote nº 20 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
5	02.22297	21.093	Lote	Lote nº 4 da Quadra H	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
6	02.22298	20.997	Lote	Lote nº 21 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
7	02.22299	20.777	Lote	Lote nº 31 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
8	02.22300	21.095	Lote	Lote nº 8 da Quadra H	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
9	02.22301	20.778	Lote	Lote nº 32 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
10	02.22302	20.880	Lote	Lote nº 24 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
11	02.22303	20.779	Lote	Lote nº 33 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
12	02.22304	20.882	Lote	Lote nº 26 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
13	02.22305	20.883	Lote	Lote nº 27 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
14	02.22306	20.780	Lote	Lote nº 36 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
15	02.22307	20.884	Lote	Lote nº 28 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
16	02.22308	20.885	Lote	Lote nº 29 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
17	02.22309	20.886	Lote	Lote nº 30 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
18	02.22310	20.887	Lote	Lote nº 31 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
19	02.22312	20.888	Lote	Lote nº 32 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
20	02.22314	20.889	Lote	Lote nº 33 da Quadra I	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
21	02.22324	20.781	Lote	Lote nº 37 da Quadra C	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
22	02.22326	20.786	Lote	Lote nº 3 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
23	02.22327	20.787	Lote	Lote nº 4 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
24	02.22329	20.788	Lote	Lote nº 5 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
25	02.22330	20.789	Lote	Lote nº 6 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
26	02.22331	20.791	Lote	Lote nº 8 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
27	02.22333	21.001	Lote	Lote nº 20 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
28	02.22334	21.118	Lote	Lote nº 6 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
29	02.22335	20.810	Lote	Lote nº 31 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
30	02.22336	20.816	Lote	Lote nº 42 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
31	02.22337	21.119	Lote	Lote nº 7 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
32	02.22338	21.120	Lote	Lote nº 8 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
33	02.22339	20.817	Lote	Lote nº 43 da Quadra D	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
34	02.22340	20.647	Lote	Lote nº 6 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
35	02.22341	21.121	Lote	Lote nº 9 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
36	02.22342	20.648	Lote	Lote nº 7 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
37	02.22343	21.122	Lote	Lote nº 10 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
38	02.22344	21.123	Lote	Lote nº 11 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
39	02.22345	20.649	Lote	Lote nº 8 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
40	02.22346	21.124	Lote	Lote nº 12 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%

Validar

Santander

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A
Endereço Completo:	Rodovia BR 110, Condomínio Quinta das Lagoas II, Alagoinhas BA.

#	Dossiê	Matrícula	Tipol.	Lote / Quadra	Área	Valor de Mercado	Valor de Liq. Forçada	% Desc
41	02.22347	21.125	Lote	Lote nº 13 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
42	02.22348	21.126	Lote	Lote nº 14 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
43	02.22349	21.127	Lote	Lote nº 15 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
44	02.22350	21.128	Lote	Lote nº 16 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
45	02.22351	20.650	Lote	Lote nº 9 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
46	02.22352	20.651	Lote	Lote nº 10 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
47	02.22353	20.652	Lote	Lote nº 11 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
48	02.22354	21.027	Lote	Lote nº 33 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
49	02.22355	21.029	Lote	Lote nº 35 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
50	02.22356	21.030	Lote	Lote nº 36 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
51	02.22357	21.032	Lote	Lote nº 38 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
52	02.22358	21.031	Lote	Lote nº 37 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
53	02.22359	21.033	Lote	Lote nº 39 da Quadra E	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
54	02.22360	21.130	Lote	Lote nº 18 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
55	02.22361	21.139	Lote	Lote nº 31 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
56	02.22362	21.138	Lote	Lote nº 28 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
57	02.22363	21.131	Lote	Lote nº 19 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
58	02.22364	21.137	Lote	Lote nº 27 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
59	02.22365	21.132	Lote	Lote nº 20 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
60	02.22366	21.136	Lote	Lote nº 26 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
61	02.22367	21.133	Lote	Lote nº 21 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
62	02.22368	21.135	Lote	Lote nº 25 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%
63	02.22369	21.134	Lote	Lote nº 24 da Quadra J	360,00	241.000,00	146.000,00	-39%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	44 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	25/02/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	14/02/2025				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	
Telefone:	(11) 2387-3610	Email	marcos.mansour@validarengenharia.com.br		

Validar

Cliente: Banco Santander Brasil S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEIS SITUADOS NA RODOVIA BR 110 - QUINTA DAS LAGOAS ALAGOINHAS - SEDE, ALAGOINHAS-BA.

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

25 de fevereiro de 2025

Validar

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEIS SITUADOS À RODOVIA BR 110 - QUINTA DAS LAGOAS ALAGOINHAS - SEDE, ALAGOINHAS-BA.

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 determinação de valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada dos imóveis referenciados acima.

Este laudo de avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados no contato 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 princípiode 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 porventura possam surgir.

Atenciosamente,
Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

Ficha Resumo	
Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda**.**	
Solicitante: Banco Santader Brasil S.A	
Referência: Avaliação técnica para determinação do valor de compra/venda e liquidação forçada de Imóveis.	
Data da vistoria: 12/02/2025	
Dados Gerais do Imóvel Avaliando:	
Endereço: Rodovia BR 110	
Bairro: Quinta das Lagoas Alagoinhas	
Município: Alagoinhas	
Estado: BA	
Área Terreno Total	
22.680,00 m²	
Qtde de Lotes	
63	
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores	
Resultado da Avaliação do Imóvel:	
Valor de Mercado Total para Compra/Venda	
R$ 15.164.000,00	
Valor de Liquidação Forçada Total	
R$ 9.198.000,00	
Grau de Fundamentação	**Grau de Precisão**
Grau II	**Grau III**
Data Base: 25 de fevereiro de 2025.	

ÍNDICE

1. OBJETIVO 5
2. LOCALIZAÇÃO 5
3. ZONEAMENTO 7
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 8
5. DOCUMENTAÇÕES 12
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: 15
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 16
8. METODOLOGIA 17
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DOS IMÓVEIS AVALIANDO COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ... 20
10. ESPECIFICAÇÃO 23
11. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 25
12. CONCLUSÃO DE VALORES 28

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO
ANEXO II - FOTO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

1. OBJETIVO

Em atendimento à solicitação do **Banco Santader Brasil S.A.**, este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada dos imóveis situados na Rodovia BR 110 - Quinta das Lagoas Alagoinhas - Sede, Alagoinhas-BA.

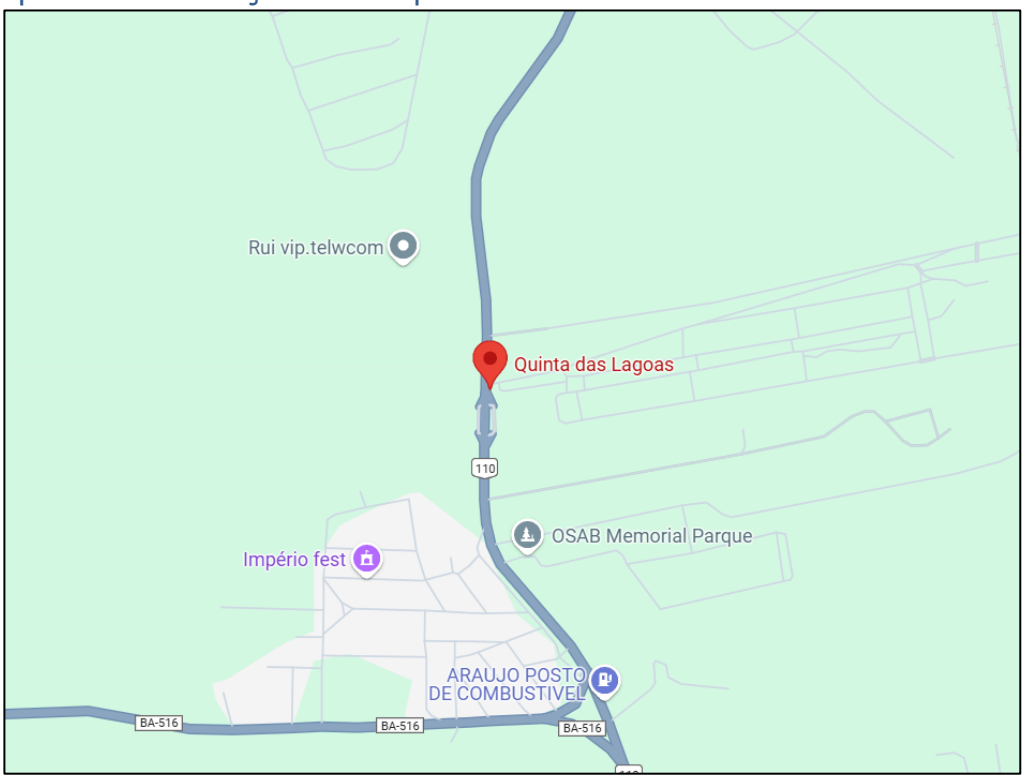
2. LOCALIZAÇÃO

- Situação

Os imóveis em estudo estão localizados na Rodovia BR 110 - Quinta das Lagoas Alagoinhas - Sede, Alagoinhas-BA. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 106,00 m do Posto Parada Certa com Comb Lubrif;
- 380,00 m da OSAB Memorial Parque;e
- 3,20 km do Estádio de esportes da UNEB.

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google Maps.

- Ocupação Circunvizinha

A região é formada predominantemente por imóveis residenciais unifamiliares/multifamiliares, comerciais/serviços de médio padrão. As opções são escassas.

A região possui como principal via de acesso a Rodovia 110 além de outras vias de acesso secundário.

- Transportes

Os imóveis avaliandos são favorecidos pelas suas localizações nas imediações da Rodovia 110, que conecta a região a diversos outros bairros e municípios vizinhos via transporte privado (automóveis) .

- Melhoramentos Públicos

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, 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 via de acesso ao condomínio, no trecho em estudo, é uma via de sentido duplo, com duas faixa de rolamento. A via apresenta pavimentação em bloco intertravado.

Vista da Rodovia 110, no trecho dos Imóveis avaliando:



Fonte: arquivo próprio.

3. ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo e da providências correlatas no município de Alagoinhas – BA, é dada pela lei nº 1737/2004.

Em consulta a referida legislação, o mapa de zoneamento que consta em seu anexo, é de baixa resolução e em preto/branco, impossibilitando a identificação em qual zona o empreendimento está inserido.

Neste sentido, recomenda-se apresentação da certidão de uso e ocupação do solo.

4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

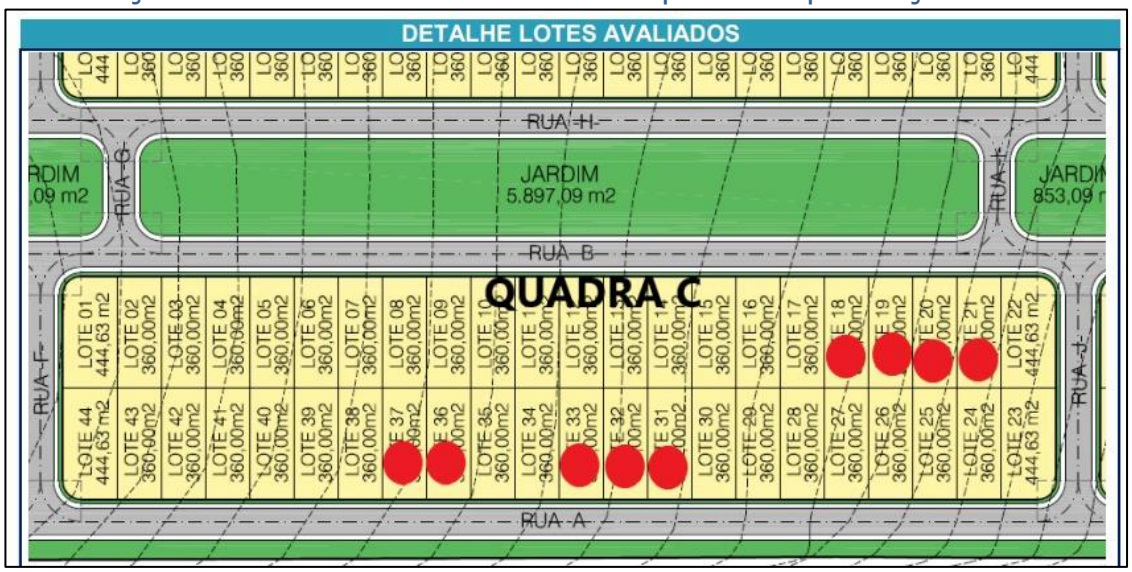
TERRENO

Localização dos Imóveis com base no Google Earth Pro.

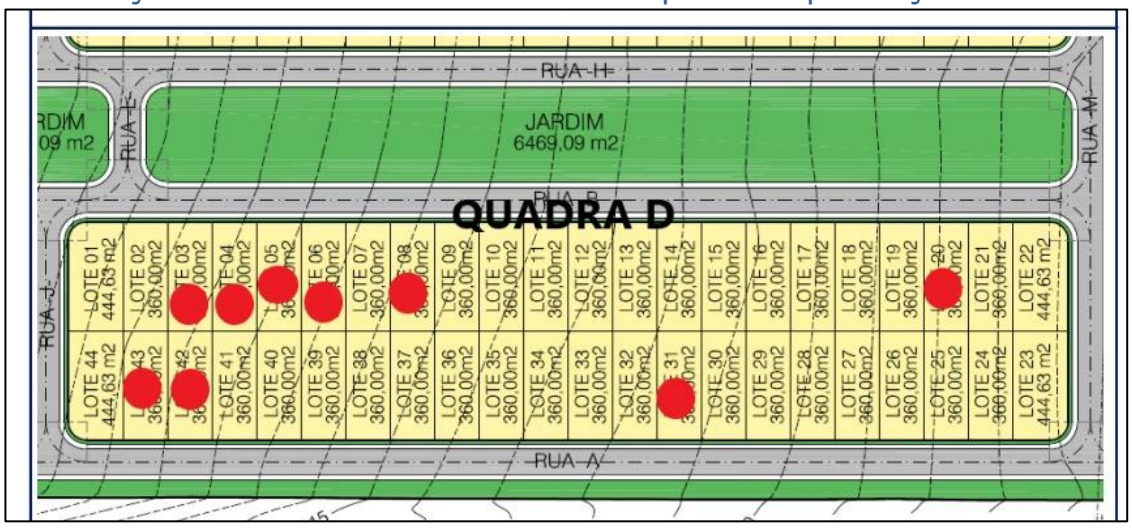


Fonte: Elaborado pelo autor com base no Google Earth Pro.

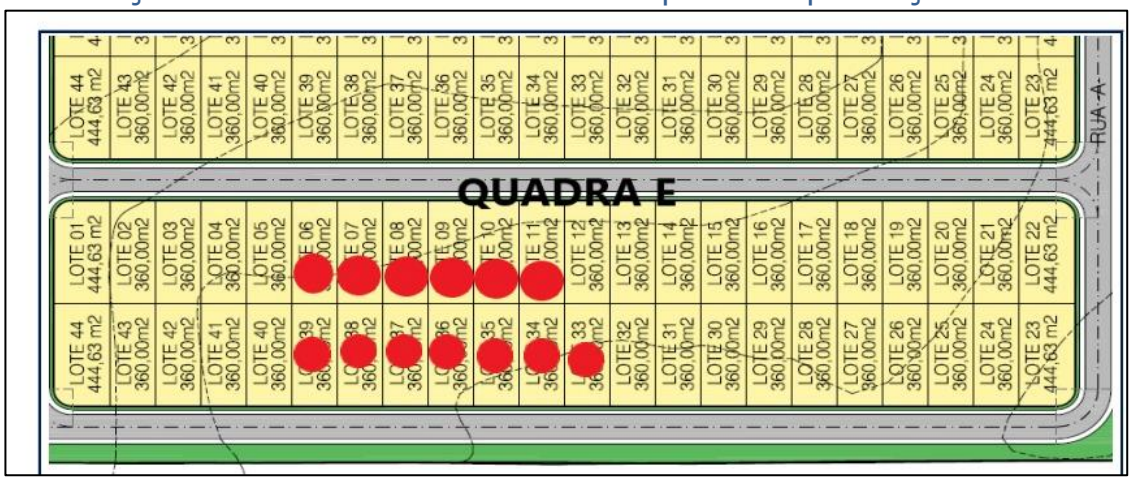
Localização dos Imóveis com base no Mapa de Implantação



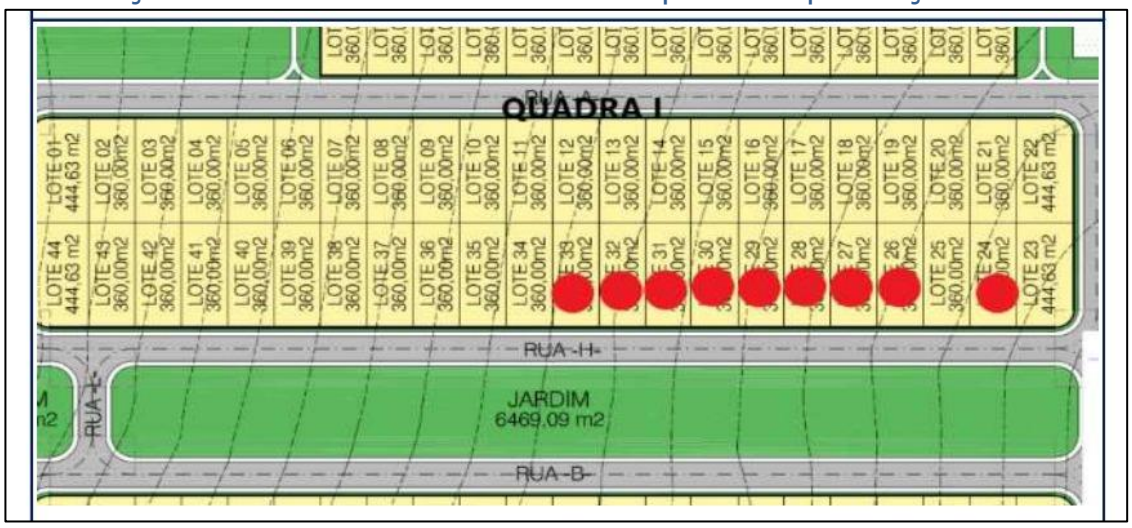
Localização dos Imóveis com base no Mapa de Implantação



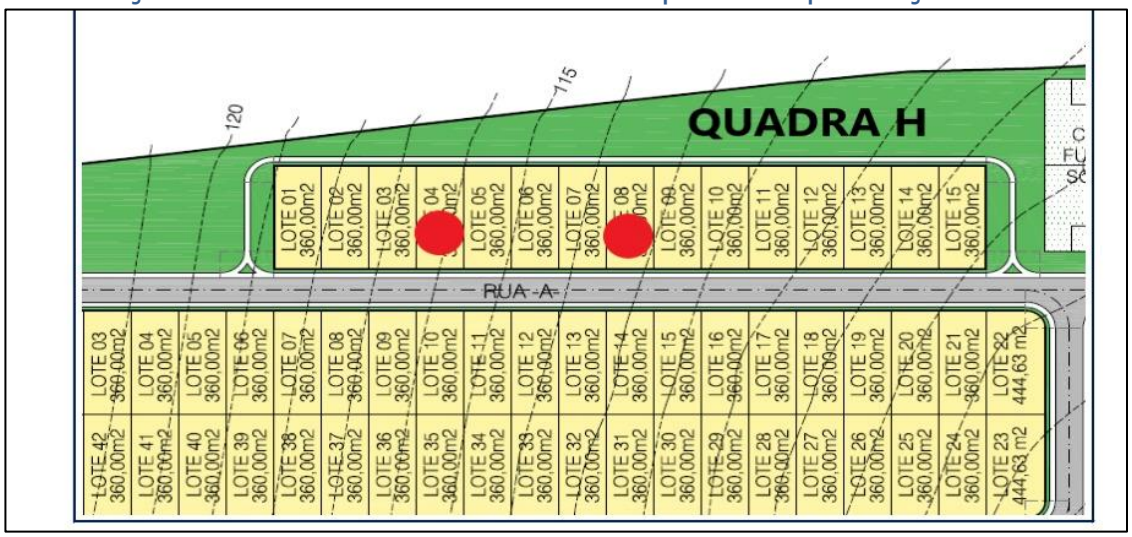
Localização dos Imóveis com base no Mapa de Implantação



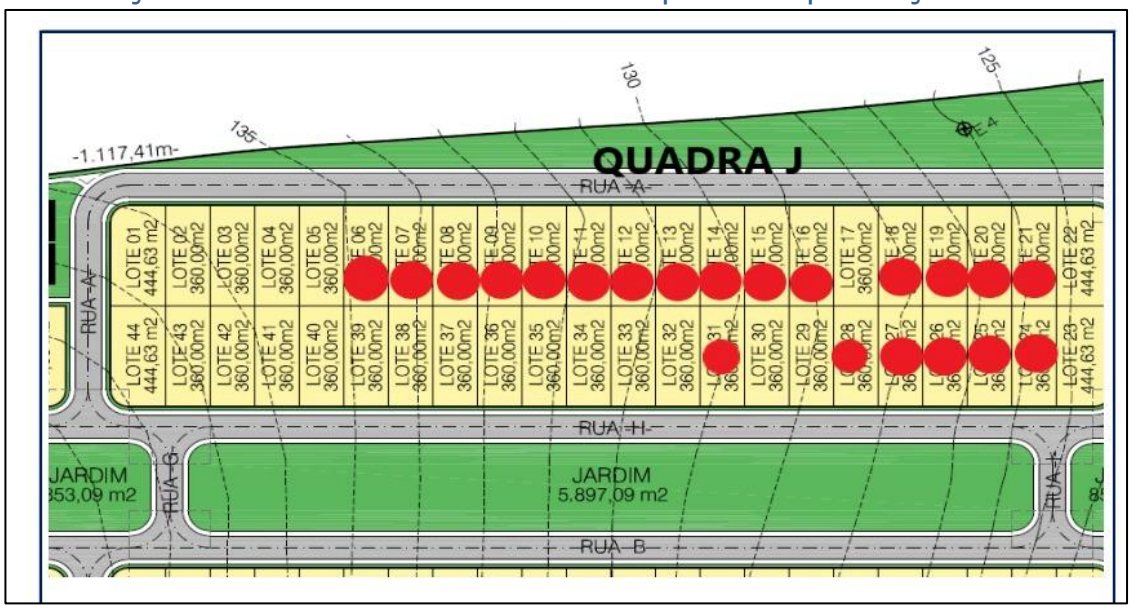
Localização dos Imóveis com base no Mapa de Implantação



Localização dos Imóveis com base no Mapa de Implantação



Localização dos Imóveis com base no Mapa de Implantação



Área de terreno: Os imóveis possuem as seguintes áreas conforme apresentado na tabela a seguir:

item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra	Área privativa principal (m²)
1	**02.22286**	**21.028**	**Lote nº 34 da Quadra E**	**360,00**
2	02.22294	20.994	Lote nº 18 da Quadra C	360,00
3	02.22295	20.995	Lote nº 19 da Quadra C	360,00
4	02.22296	20.996	Lote nº 20 da Quadra C	360,00
5	02.22297	21.093	Lote nº 4 da Quadra H	360,00
6	02.22298	20.997	Lote nº 21 da Quadra C	360,00
7	02.22299	20.777	Lote nº 31 da Quadra C	360,00
8	02.22300	21.095	Lote nº 8 da Quadra H	360,00
9	02.22301	20.778	Lote nº 32 da Quadra C	360,00
10	02.22302	20.880	Lote nº 24 da Quadra I	360,00
11	02.22303	20.779	Lote nº 33 da Quadra C	360,00
12	02.22304	20.882	Lote nº 26 da Quadra I	360,00
13	02.22305	20.883	Lote nº 27 da Quadra I	360,00
14	02.22306	20.780	Lote nº 36 da Quadra C	360,00
15	02.22307	20.884	Lote nº 28 da Quadra I	360,00
16	02.22308	20.885	Lote nº 29 da Quadra I	360,00
17	02.22309	20.886	Lote nº 30 da Quadra I	360,00
18	02.22310	20.887	Lote nº 31 da Quadra I	360,00
19	02.22312	20.888	Lote nº 32 da Quadra I	360,00
20	02.22314	20.889	Lote nº 33 da Quadra I	360,00
21	02.22324	20.781	Lote nº 37 da Quadra C	360,00

item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra
22	02.22326	20.786	Lote nº 3 da Quadra D
23	02.22327	20.787	Lote nº 4 da Quadra D
24	02.22329	20.788	Lote nº 5 da Quadra D
25	02.22330	20.789	Lote nº 6 da Quadra D
26	02.22331	20.791	Lote nº 8 da Quadra D
27	02.22333	21.001	Lote nº 20 da Quadra D
28	02.22334	21.118	Lote nº 6 da Quadra J
29	02.22335	20.810	Lote nº 31 da Quadra D
30	02.22336	20.816	Lote nº 42 da Quadra D
31	02.22337	21.119	Lote nº 7 da Quadra J
32	02.22338	21.120	Lote nº 8 da Quadra J
33	02.22339	20.817	Lote nº 43 da Quadra D
34	02.22340	20.647	Lote nº 6 da Quadra E
35	02.22341	21.121	Lote nº 9 da Quadra J
36	02.22342	20.648	Lote nº 7 da Quadra E
37	02.22343	21.122	Lote nº 10 da Quadra J
38	02.22344	21.123	Lote nº 11 da Quadra J
39	02.22345	20.649	Lote nº 8 da Quadra E
40	02.22346	21.124	Lote nº 12 da Quadra J
41	02.22347	21.125	Lote nº 13 da Quadra J
42	02.22348	21.126	Lote nº 14 da Quadra J
43	02.22349	21.127	Lote nº 15 da Quadra J

item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra
44	02.22350	21.128	Lote nº 16 da Quadra J
45	02.22351	20.650	Lote nº 9 da Quadra E
46	02.22352	20.651	Lote nº 10 da Quadra E
47	02.22353	20.652	Lote nº 11 da Quadra E
48	02.22354	21.027	Lote nº 33 da Quadra E
49	02.22355	21.029	Lote nº 35 da Quadra E
50	02.22356	21.030	Lote nº 36 da Quadra E
51	02.22357	21.032	Lote nº 38 da Quadra E
52	02.22358	21.031	Lote nº 37 da Quadra E
53	02.22359	21.033	Lote nº 39 da Quadra E
54	02.22360	21.130	Lote nº 18 da Quadra J
55	02.22361	21.139	Lote nº 31 da Quadra J
56	02.22362	21.138	Lote nº 28 da Quadra J
57	02.22363	21.131	Lote nº 19 da Quadra J
58	02.22364	21.137	Lote nº 27 da Quadra J
59	02.22365	21.132	Lote nº 20 da Quadra J
60	02.22366	21.136	Lote nº 26 da Quadra J
61	02.22367	21.133	Lote nº 21 da Quadra J
62	02.22368	21.135	Lote nº 25 da Quadra J
63	02.22369	21.134	Lote nº 24 da Quadra J

5. DOCUMENTAÇÕES

item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra	Área privativa principal (m²)	Área de uso comum (m²)	Área real total (m²)	Fração Ideal	Coeficiente de proporcionalidade
1	**02.22286**	**21.028**	**Lote nº 34 da Quadra E**	**360,00**	**11,86**	**371,86**	**706,8147**	**0,00246346**
2	02.22294	20.994	Lote nº 18 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
3	02.22295	20.995	Lote nº 19 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
4	02.22296	20.996	Lote nº 20 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
5	02.22297	21.093	Lote nº 4 da Quadra H	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
6	02.22298	20.997	Lote nº 21 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
7	02.22299	20.777	Lote nº 31 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
8	02.22300	21.095	Lote nº 8 da Quadra H	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
9	02.22301	20.778	Lote nº 32 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
10	02.22302	20.880	Lote nº 24 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
11	02.22303	20.779	Lote nº 33 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
12	02.22304	20.882	Lote nº 26 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
13	02.22305	20.883	Lote nº 27 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
14	02.22306	20.780	Lote nº 36 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
15	02.22307	20.884	Lote nº 28 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
16	02.22308	20.885	Lote nº 29 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
17	02.22309	20.886	Lote nº 30 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
18	02.22310	20.887	Lote nº 31 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
19	02.22312	20.888	Lote nº 32 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
20	02.22314	20.889	Lote nº 33 da Quadra I	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
21	02.22324	20.781	Lote nº 37 da Quadra C	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346

item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra	Área privativa principal (m²)	Área de uso comum (m²)	Área real total (m²)	Fração Ideal	Coeficiente de proporcionalidade
22	02.22326	20.786	Lote nº 3 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
23	02.22327	20.787	Lote nº 4 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
24	02.22329	20.788	Lote nº 5 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
25	02.22330	20.789	Lote nº 6 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
26	02.22331	20.791	Lote nº 8 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
27	02.22333	21.001	Lote nº 20 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
28	02.22334	21.118	Lote nº 6 da Quadra J	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
29	02.22335	20.810	Lote nº 31 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
30	02.22336	20.816	Lote nº 42 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
31	02.22337	21.119	Lote nº 7 da Quadra J	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
32	02.22338	21.120	Lote nº 8 da Quadra J	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
33	02.22339	20.817	Lote nº 43 da Quadra D	360,00	11,36	371,86	706,8147	0,00246346
34	02.22340	20.647	Lote nº 6 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
35	02.22341	21.121	Lote nº 9 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
36	02.22342	20.648	Lote nº 7 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
37	02.22343	21.122	Lote nº 10 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
38	02.22344	21.123	Lote nº 11 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
39	02.22345	20.649	Lote nº 8 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
40	02.22346	21.124	Lote nº 12 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
41	02.22347	21.125	Lote nº 13 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
42	02.22348	21.126	Lote nº 14 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346

item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra	Área privativa principal (m²)	Área de uso comum (m²)	Área real total (m²)	Fração Ideal	Coeficiente de proporcionalidade
43	02.22349	21.127	Lote nº 15 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
44	02.22350	21.128	Lote nº 16 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
45	02.22351	20.650	Lote nº 9 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
46	02.22352	20.651	Lote nº 10 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
47	02.22353	20.652	Lote nº 11 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
48	02.22354	21.027	Lote nº 33 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
49	02.22355	21.029	Lote nº 35 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
50	02.22356	21.030	Lote nº 36 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
51	02.22357	21.032	Lote nº 38 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
52	02.22358	21.031	Lote nº 37 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
53	02.22359	21.033	Lote nº 39 da Quadra E	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
54	02.22360	21.130	Lote nº 18 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
55	02.22361	21.139	Lote nº 31 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
56	02.22362	21.138	Lote nº 28 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
57	02.22363	21.131	Lote nº 19 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
58	02.22364	21.137	Lote nº 27 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
59	02.22365	21.132	Lote nº 20 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
60	02.22366	21.136	Lote nº 26 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
61	02.22367	21.133	Lote nº 21 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
62	02.22368	21.135	Lote nº 25 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346
63	02.22369	21.134	Lote nº 24 da Quadra J	360,00	11,86	371,86	706,8147	0,00246346

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo 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 dos imóveis;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- A pesquisa de mercado utilizada neste laudo foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O laudo parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição dos imóvel, o que pode alterar significativamente o valor dos imóveis, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Recomenda-se apresentação da matrícula atualizada.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Alagoinhas é um município localizado no estado da Bahia, no Brasil. Fica a aproximadamente 110 km ao norte de Salvador, a capital do estado.

A principal atividade econômica de Alagoinhas é a agricultura, destacando-se na produção de limão e laranja, sendo o maior produtor de limão da Bahia. Além disso, a cidade também tem produção de alimentos como tomate e se destaca na pecuária, com um setor industrial e comercial em crescimento.

O mercado imobiliário de Alagoinhas está em expansão, com aumento na demanda por imóveis residenciais e comerciais, impulsionado pelo crescimento econômico e melhorias na infraestrutura. A cidade vê a construção de novos empreendimentos, como condomínios e espaços comerciais, especialmente em áreas centrais e suburbanas.

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, pode-se constatar que imóveis desta tipologia são ofertados no patamar de R$ 670,00/m² de área de terreno, que pode variar conforme sua área terreno, localização, topografia, entre outros.

Ainda quanto a pesquisa de mercado, todos os dados de mercado estão inseridos no mesmo condomínio dos imóveis ora avaliados.

Foram identificados outros condomínios no entorno dos imóveis avaliados, porém empreendimentos já consolidados no mercado. Tendo em vista a baixa ocupação que o condomínio dos imóveis avaliados possui atualmente, a inserção de dados de mercado fora dele poderiam distorcer o valor unitário/m² calculado.

Ressalta-se ainda que tendo em vista a baixa ocupação do condomínio dos imóveis avaliados, aplicou-se o fator oferta 0,80 (elevada especulação).

Em suma, as perspectivas negativas da economia nacional apontam para um momento de retração nos investimentos no mercado em geral. Portanto, devido as informações coletadas no mercado imobiliário local e em atenção ao atual cenário econômico brasileiro, concluímos que os imóveis avaliando possuem média liquidez (44 meses).

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 dos Imóveis em estudo, optamos pela adoção **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com base na utilização do tratamento por fatores.

Os métodos avaliatórios utilizados neste laudo são descritos 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 conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

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 dos Imóveis 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 dos Imóveis avaliados.

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.**

Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta resulta da aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação. O mesmo 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 Fonte 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 os Imóveis objetos 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 dos Imóveis pesquisados.

Os índices fiscais são valores unitários de terrenos expressos em R$/m², estabelecidos pela Prefeitura através de pesquisas de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

O setor e quadra correspondem aos 6 primeiros dígitos do número do contribuinte de um Imóvel (vide lançamento IPTU): SSS.QQQ.LLLL - x

Fórmula:

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

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 os Imóveis, 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 de Esquina:

Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados na tabela a seguir (valorização de 5% a 10%).

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Fonte: Norma de Avaliações de IMÓVEL Urbanos IBAPE/SP

Fator 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 = Área do imóvel pesquisado $^{1/4}$ _ Diferença inferior a 30%
Área do imóvel avaliado
e
Fa = Área do imóvel pesquisado $^{1/8}$ _ Diferença inferior a 30%
Área do imóvel avaliado

Ft = Fator Topografia:

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fonte: Norma de Avaliações de IMÓVEL Urbanos IBAPE/SP

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DOS IMÓVEIS AVALIANDO COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Resumo da Planilha de Elementos

Nº do item	Endereço	Contato	Preço (R$)	Área de terreno total (m²)	Valor Unitário Direto (R$/m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Área sem restrições (m²)	Área com restrições (m²)	Área equivalente (m²)	Especulação	Fator oferta	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Nota de Localização	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data
1	Rodovia BR 110 - Quinta das Lagoas Alagoinhas - Sede, Alagoinhas-BA	Corretor Sr Gerson Alves- +55 71 9934-8004	290.000,00	360,00	805,56	644,44	360,00	0,00	360,00	Alta	0,80	644,44	8,00	Terreno plano	1,00	fevereiro-25
2	Rodovia BR 110 - Quinta das Lagoas Alagoinhas - Sede, Alagoinhas-BA	Lidera Imobiliaria- (75) 99953-8864	300.000,00	360,00	833,33	666,67	360,00	0,00	360,00	Alta	0,80	666,67	8,00	Terreno plano	1,00	fevereiro-25
3	Rodovia BR 110 - Condomínio Rosa dos Ventos - Sede, Alagoinhas-BA	Andre Nascimento Corretor (75) 999959930	300.000,00	360,00	833,33	666,67	300,00	0,00	300,00	Alta	0,80	800,00	8,00	Terreno plano	1,00	fevereiro-25
4	Rodovia BR 110 - Condomínio Rosa dos Ventos - Sede, Alagoinhas-BA	Andre Nascimento Corretor (75) 999959930	290.000,00	360,00	805,56	644,44	300,00	0,00	300,00	Alta	0,80	773,33	8,00	Terreno plano	1,00	fevereiro-25
5	Rua Djalma De Moraes, 605 - Condomínio LÁ VIE EN ROSE - Alagoinhas Velha, Alagoinha-BA	Camila Batista Costa Corretora (75) 9 9161-3159	380.000,00	444,63	854,64	683,71	304,00	0,00	304,00	Alta	0,80	1.000,00	8,00	Terreno plano	1,00	fevereiro-25
Av	**Rodovia BR 110 - Quinta das Lagoas Alagoinhas - Sede, Alagoinhas-BA**		**0,00**	**360,00**	**-**	**-**	**360,00**	**0,00**	**360,00**	**-**	**-**	**-**	**8,00**	**Terreno plano**	**1,00**	**-**

Validar

Planilha de Homogeneização de Valores (Resumo)

Nº do item	Endereço	Preço (R$)	Área de terreno total (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator Esquina	Variação Monetária Fator esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
1	Rodovia BR 110 - Quinta das Lagoas Alagoinhas - Sede, Alagoinhas-BA	290.000,00	360,00	644,44	1,000	1,000	1,00	0,00	1,000	1,000	1,000	644,44
2	Rodovia BR 110 - Quinta das Lagoas Alagoinhas - Sede, Alagoinhas-BA	300.000,00	360,00	666,67	1,000	1,000	1,00	0,00	1,000	1,000	1,000	666,67
3	Rodovia BR 110 - Condomínio Rosa dos Ventos - Sede, Alagoinhas-BA	300.000,00	360,00	666,67	1,000	1,000	1,00	0,00	1,000	1,000	1,000	666,67
4	Rodovia BR 110 - Condomínio Rosa dos Ventos - Sede, Alagoinhas-BA	290.000,00	360,00	644,44	1,000	1,000	1,00	0,00	1,000	1,000	1,000	644,44
5	Rua Djalma De Moraes, 605 - Condomínio LÁ VIE EN ROSE - Alagoinhas Velha, Alagoinha-BA	380.000,00	444,63	683,71	1,054	1,000	1,00	0,00	1,000	1,000	1,054	720,77
Média											-	668,60

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo (situação paradigma) para Compra/Venda adotamos o Valor Médio do intervalo de confiança:

Valor de mercado = 668,60 / m² de área de terreno x 360,00 m²

de área de terreno = R$ 240.695,70

Valor de mercado arredondado = R$ 241.000,00

Valor unitário Saneado (R$/m²)	**668,60**
Desvio Padrão	12,83
Saneamento 30%	869,18
Saneamento -30%	468,02
Coeficiente de variação inicial	2,54%
Coeficiente de variação final	1,95%

Validar

Distribuição valores mercado para compra e venda / matrícula:

Item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra	Área privativa principal (m²)	Valor Homogeneizado (R$ / m²)	Valor Saneado (R$ / m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
1	**02.22286**	**21.028**	**Lote nº 34 da Quadra E**	**360,00**	**668,60**	**668,60**	**240.695,70**	**241.000,00**
2	02.22294	20.994	Lote nº 18 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
3	02.22295	20.995	Lote nº 19 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
4	02.22296	20.996	Lote nº 20 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
5	02.22297	21.093	Lote nº 4 da Quadra H	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
6	02.22298	20.997	Lote nº 21 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
7	02.22299	20.777	Lote nº 31 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
8	02.22300	21.095	Lote nº 8 da Quadra H	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
9	02.22301	20.778	Lote nº 32 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
10	02.22302	20.880	Lote nº 24 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
11	02.22303	20.779	Lote nº 33 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
12	02.22304	20.882	Lote nº 26 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
13	02.22305	20.883	Lote nº 27 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
14	02.22306	20.780	Lote nº 36 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
15	02.22307	20.884	Lote nº 28 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
16	02.22308	20.885	Lote nº 29 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
17	02.22309	20.886	Lote nº 30 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
18	02.22310	20.887	Lote nº 31 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
19	02.22312	20.888	Lote nº 32 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
20	02.22314	20.889	Lote nº 33 da Quadra I	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
21	02.22324	20.781	Lote nº 37 da Quadra C	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00

Item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra	Área privativa principal (m²)	Valor Homogeneizado (R$ / m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$ / m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
22	02.22326	20.786	Lote nº 3 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
23	02.22327	20.787	Lote nº 4 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
24	02.22329	20.788	Lote nº 5 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
25	02.22330	20.789	Lote nº 6 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
26	02.22331	20.791	Lote nº 8 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
27	02.22333	21.001	Lote nº 20 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
28	02.22334	21.118	Lote nº 6 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
29	02.22335	20.810	Lote nº 31 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
30	02.22336	20.816	Lote nº 42 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
31	02.22337	21.119	Lote nº 7 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
32	02.22338	21.120	Lote nº 8 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
33	02.22339	20.817	Lote nº 43 da Quadra D	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
34	02.22340	20.647	Lote nº 6 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
35	02.22341	21.121	Lote nº 9 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
36	02.22342	20.648	Lote nº 7 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
37	02.22343	21.122	Lote nº 10 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
38	02.22344	21.123	Lote nº 11 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
39	02.22345	20.649	Lote nº 8 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
40	02.22346	21.124	Lote nº 12 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
41	02.22347	21.125	Lote nº 13 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
42	02.22348	21.126	Lote nº 14 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00

Item	Matrícula	Lote / Quadra	Área privativa principal (m²)	Valor Homogeneizado (R$ / m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$ / m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
43	21.127	Lote nº 15 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
44	21.128	Lote nº 16 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
45	20.650	Lote nº 9 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
46	20.651	Lote nº 10 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
47	20.652	Lote nº 11 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
48	21.027	Lote nº 33 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
49	21.029	Lote nº 35 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
50	21.030	Lote nº 36 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
51	21.032	Lote nº 38 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
52	21.031	Lote nº 37 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
53	21.033	Lote nº 39 da Quadra E	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
54	21.130	Lote nº 18 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
55	21.139	Lote nº 31 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
56	21.138	Lote nº 28 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
57	21.131	Lote nº 19 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
58	21.137	Lote nº 27 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
59	21.132	Lote nº 20 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
60	21.136	Lote nº 26 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
61	21.133	Lote nº 21 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
62	21.135	Lote nº 25 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00
63	21.134	Lote nº 24 da Quadra J	360,00	**668,60**	**1,000**	668,60	240.695,70	241.000,00

Item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra	Área privativa principal (m²)	Valor Homogeneizado (R$ / m²)	Valor Saneado (R$ / m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
43	02.22349	21.127	Lote nº 15 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
44	02.22350	21.128	Lote nº 16 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
45	02.22351	20.650	Lote nº 9 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
46	02.22352	20.651	Lote nº 10 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
47	02.22353	20.652	Lote nº 11 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
48	02.22354	21.027	Lote nº 33 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
49	02.22355	21.029	Lote nº 35 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
50	02.22356	21.030	Lote nº 36 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
51	02.22357	21.032	Lote nº 38 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
52	02.22358	21.031	Lote nº 37 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
53	02.22359	21.033	Lote nº 39 da Quadra E	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
54	02.22360	21.130	Lote nº 18 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
55	02.22361	21.139	Lote nº 31 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
56	02.22362	21.138	Lote nº 28 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
57	02.22363	21.131	Lote nº 19 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
58	02.22364	21.137	Lote nº 27 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
59	02.22365	21.132	Lote nº 20 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
60	02.22366	21.136	Lote nº 26 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
61	02.22367	21.133	Lote nº 21 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
62	02.22368	21.135	Lote nº 25 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00
63	02.22369	21.134	Lote nº 24 da Quadra J	360,00	**668,60**	668,60	240.695,70	241.000,00

Obs.: no presente trabalho, não houve variáveis a serem tratadas nos lotes avaliados, uma vez que todos não apresentam divergência de área, topografia ou mais de uma frente.

10. ESPECIFICAÇÃO

Para determinarmos o valor de mercado para compra/venda dos Imóveis 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 porfatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvelavaliando	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 = 09				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação nocaso 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			

Tabela – Grau de precisão

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

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

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	12,83
(1/2) ^ y	2,24
e	8,80
Amplitude do intervalo de confiança	2,63%

11. VALOR DE 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 **13,25%** 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 **44 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada dos imóveis (situação paradigma) foi calculado em **R$ 146.000,00**.

R$ 241.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.205,00	0,04% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,25%	Taxa Selic
Manutenção/administração		0,19% ao mês	Inflação média ao ano	4,56%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	8,31%	ao ano
Total 1		**0,48% ao mês**	**Total 2**	**0,67%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,15% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 44 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. 60,58% **R$ 146.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

Distribuição valores liquidação forçada / matrícula:

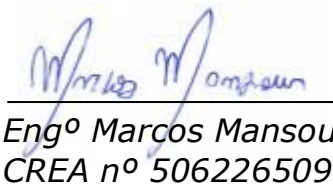
item	Dossiê	Matrícula	Lote / Quadra	Valor de Liquidação Forçada (R$)
1	**02.22286**	**21.028**	**Lote nº 34 da Quadra E**	**146.000,00**
2	02.22294	20.994	Lote nº 18 da Quadra C	146.000,00
3	02.22295	20.995	Lote nº 19 da Quadra C	146.000,00
4	02.22296	20.996	Lote nº 20 da Quadra C	146.000,00
5	02.22297	21.093	Lote nº 4 da Quadra H	146.000,00
6	02.22298	20.997	Lote nº 21 da Quadra C	146.000,00
7	02.22299	20.777	Lote nº 31 da Quadra C	146.000,00
8	02.22300	21.095	Lote nº 8 da Quadra H	146.000,00
9	02.22301	20.778	Lote nº 32 da Quadra C	146.000,00
10	02.22302	20.880	Lote nº 24 da Quadra I	146.000,00
11	02.22303	20.779	Lote nº 33 da Quadra C	146.000,00
12	02.22304	20.882	Lote nº 26 da Quadra I	146.000,00
13	02.22305	20.883	Lote nº 27 da Quadra I	146.000,00
14	02.22306	20.780	Lote nº 36 da Quadra C	146.000,00
15	02.22307	20.884	Lote nº 28 da Quadra I	146.000,00
16	02.22308	20.885	Lote nº 29 da Quadra I	146.000,00
17	02.22309	20.886	Lote nº 30 da Quadra I	146.000,00
18	02.22310	20.887	Lote nº 31 da Quadra I	146.000,00
19	02.22312	20.888	Lote nº 32 da Quadra I	146.000,00
20	02.22314	20.889	Lote nº 33 da Quadra I	146.000,00
21	02.22324	20.781	Lote nº 37 da Quadra C	146.000,00
22	02.22326	20.786	Lote nº 3 da Quadra D	146.000,00
23	02.22327	20.787	Lote nº 4 da Quadra D	146.000,00
24	02.22329	20.788	Lote nº 5 da Quadra D	146.000,00
25	02.22330	20.789	Lote nº 6 da Quadra D	146.000,00
26	02.22331	20.791	Lote nº 8 da Quadra D	146.000,00
27	02.22333	21.001	Lote nº 20 da Quadra D	146.000,00
28	02.22334	21.118	Lote nº 6 da Quadra J	146.000,00
29	02.22335	20.810	Lote nº 31 da Quadra D	146.000,00
30	02.22336	20.816	Lote nº 42 da Quadra D	146.000,00
31	02.22337	21.119	Lote nº 7 da Quadra J	146.000,00
32	02.22338	21.120	Lote nº 8 da Quadra J	146.000,00
33	02.22339	20.817	Lote nº 43 da Quadra D	146.000,00
34	02.22340	20.647	Lote nº 6 da Quadra E	146.000,00
35	02.22341	21.121	Lote nº 9 da Quadra J	146.000,00
36	02.22342	20.648	Lote nº 7 da Quadra E	146.000,00
37	02.22343	21.122	Lote nº 10 da Quadra J	146.000,00
38	02.22344	21.123	Lote nº 11 da Quadra J	146.000,00
39	02.22345	20.649	Lote nº 8 da Quadra E	146.000,00
40	02.22346	21.124	Lote nº 12 da Quadra J	146.000,00
41	02.22347	21.125	Lote nº 13 da Quadra J	146.000,00
42	02.22348	21.126	Lote nº 14 da Quadra J	146.000,00
43	02.22349	21.127	Lote nº 15 da Quadra J	146.000,00
44	02.22350	21.128	Lote nº 16 da Quadra J	146.000,00
45	02.22351	20.650	Lote nº 9 da Quadra E	146.000,00
46	02.22352	20.651	Lote nº 10 da Quadra E	146.000,00
47	02.22353	20.652	Lote nº 11 da Quadra E	146.000,00
48	02.22354	21.027	Lote nº 33 da Quadra E	146.000,00
49	02.22355	21.029	Lote nº 35 da Quadra E	146.000,00
50	02.22356	21.030	Lote nº 36 da Quadra E	146.000,00
51	02.22357	21.032	Lote nº 38 da Quadra E	146.000,00
52	02.22358	21.031	Lote nº 37 da Quadra E	146.000,00
53	02.22359	21.033	Lote nº 39 da Quadra E	146.000,00
54	02.22360	21.130	Lote nº 18 da Quadra J	146.000,00
55	02.22361	21.139	Lote nº 31 da Quadra J	146.000,00
56	02.22362	21.138	Lote nº 28 da Quadra J	146.000,00
57	02.22363	21.131	Lote nº 19 da Quadra J	146.000,00
58	02.22364	21.137	Lote nº 27 da Quadra J	146.000,00
59	02.22365	21.132	Lote nº 20 da Quadra J	146.000,00
60	02.22366	21.136	Lote nº 26 da Quadra J	146.000,00
61	02.22367	21.133	Lote nº 21 da Quadra J	146.000,00
62	02.22368	21.135	Lote nº 25 da Quadra J	146.000,00
63	02.22369	21.134	Lote nº 24 da Quadra J	146.000,00

12. CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região ao qual os imóveis estão inseridos, concluímos os seguintes valores, na data de 25 de fevereiro de 2025:

Valor de Mercado Total para Compra/Venda
R$ 15.164.000,00
Valor de Liquidação Forçada Total
R$ 9.198.000,00

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.
CREA nº 0000958157



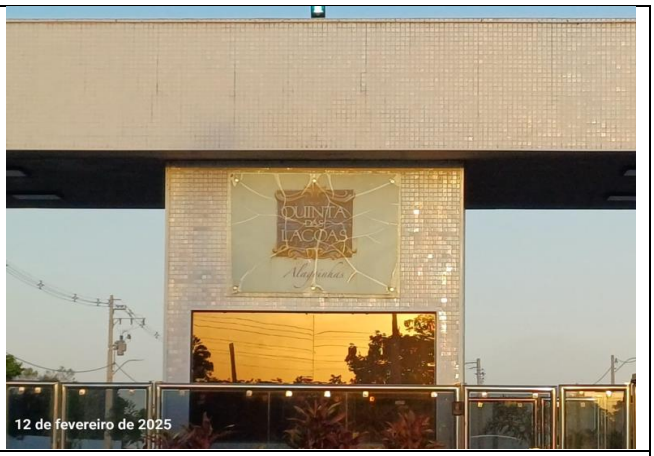
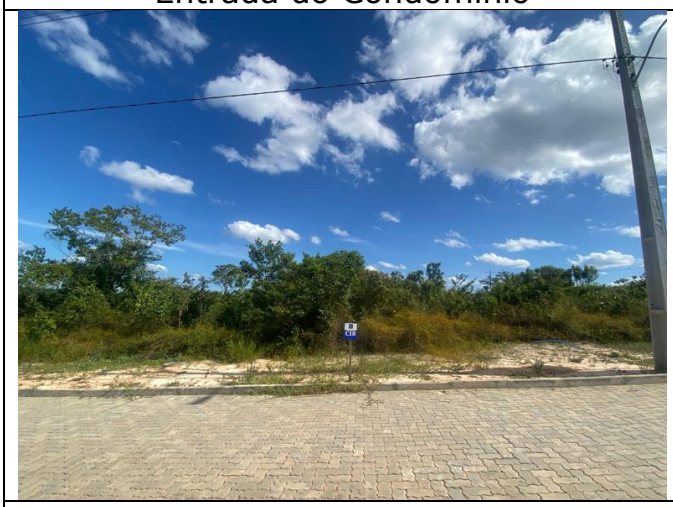
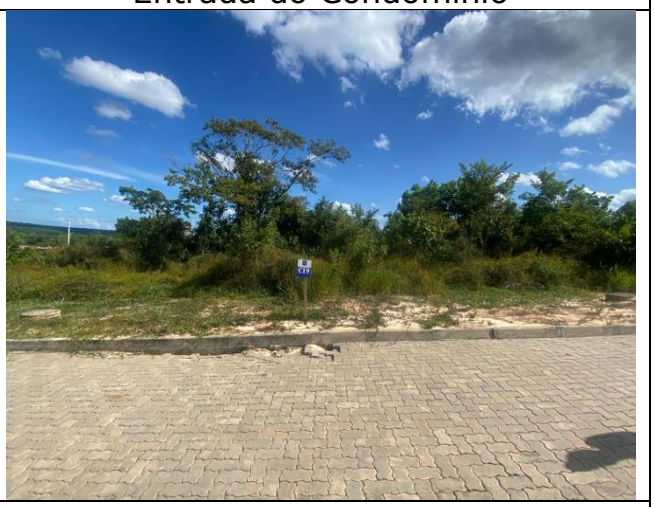
Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

Validar

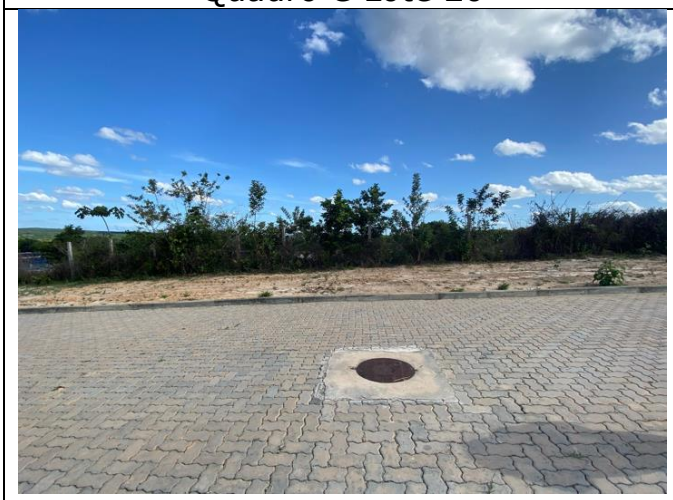
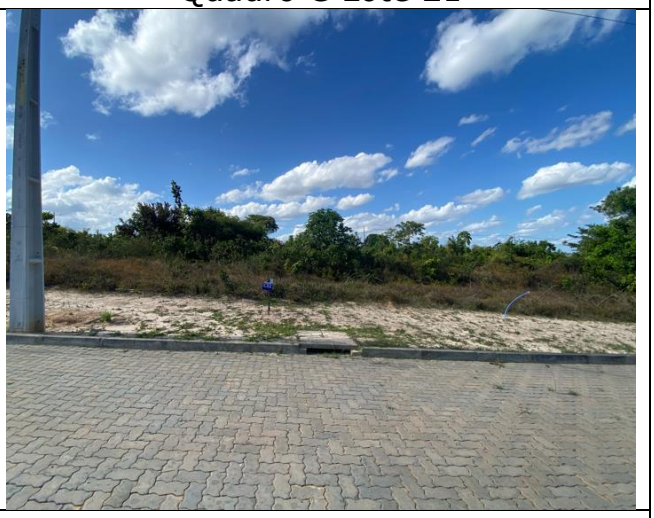
ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

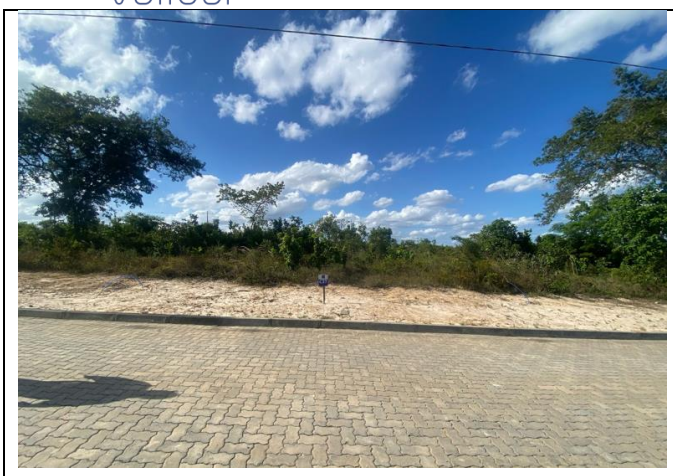
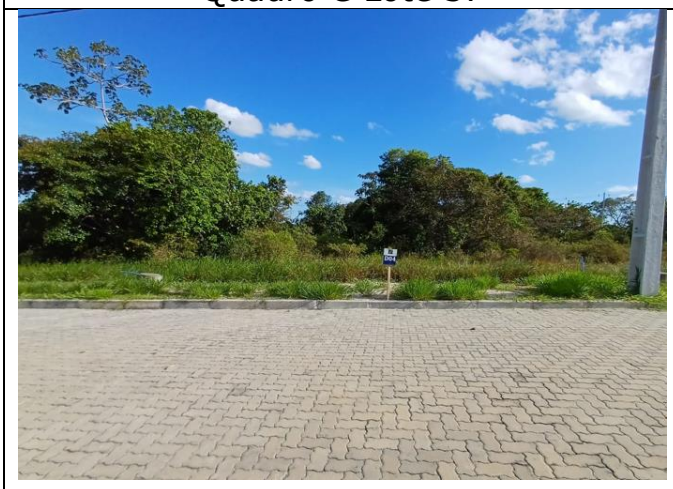
Validar

	
Entrada do Condomínio	Identificação do Condomínio
	
Entrada do Condomínio	Entrada do Condomínio
	
Quadro C Lote 18	Quadro C Lote 19

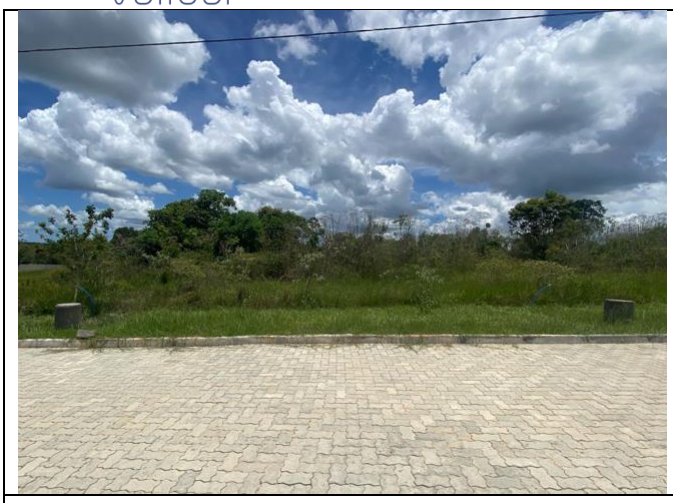
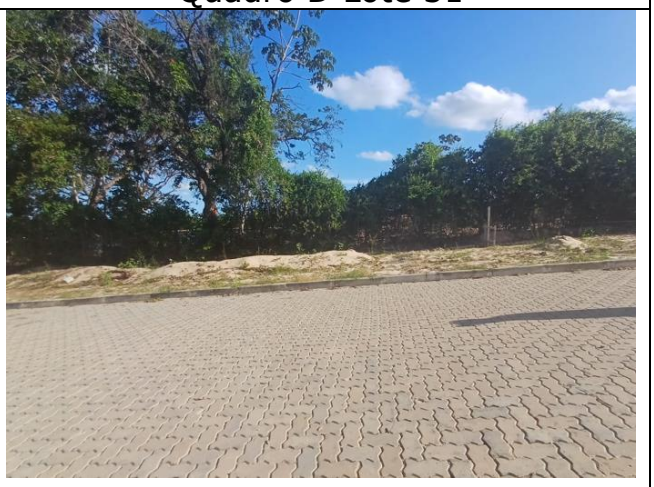
Validar

	
Quadro C Lote 20	Quadro C Lote 21
	
Quadro C Lote 31	Quadro C Lote 32
	
Quadro C Lote 33	Quadro C Lote 36

Validar

	
Quadro C Lote 37	Quadro D Lote 03
	
Quadro D Lote 04	Quadro D Lote 05
	
Quadro D Lote 06	Quadro D Lote 08

Validar

	
Quadro D Lote 20	Quadro D Lote 31
	
Quadro D Lote 42	Quadro D Lote 43
	
Quadro E Lote 06	Quadro E Lote 07

	
Quadro E Lote 08	Quadro E Lote 09
	
Quadro E Lote 10	Quadro E Lote 11
	
Quadro E Lote 33	Quadro E Lote 34



Quadro E Lote 35



Quadro E Lote 36



Quadro E Lote 37



Quadro E Lote 38



Quadro E Lote 39



Quadro H Lote 04

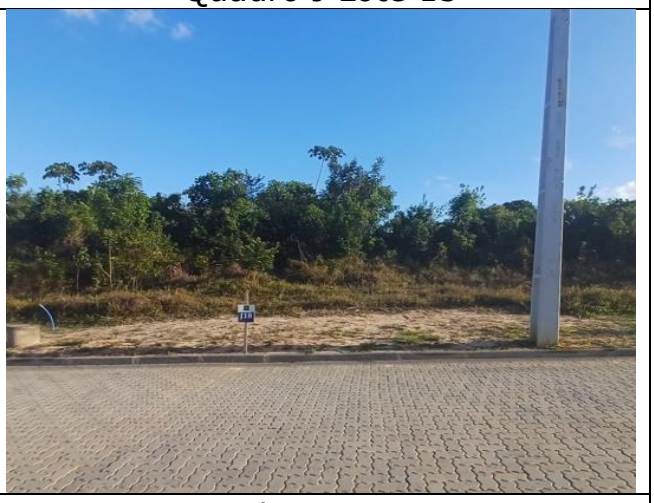
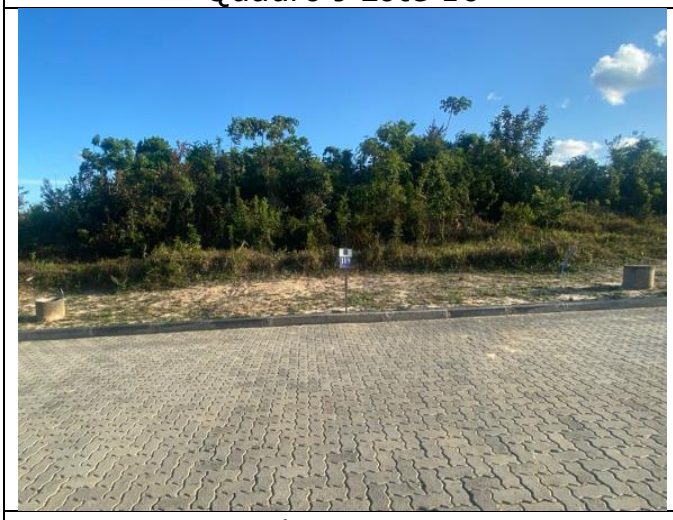
Validar

	
Quadro H Lote 08	Quadro I Lote 24
	
Quadro I Lote 26	Quadro I Lote 27
	
Quadro I Lote 28	Quadro I Lote 29

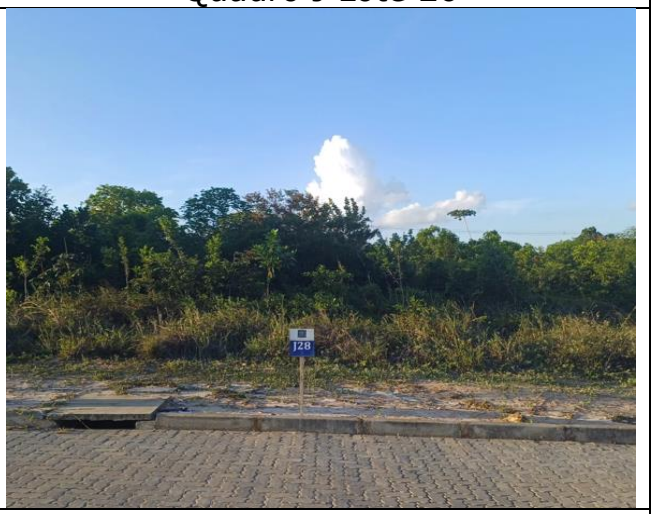
Validar

	
Quadro I Lote 30	Quadro I Lote 31
	
Quadro I Lote 32	Quadro I Lote 33
	
Quadro J Lote 06	Quadro J Lote 07

	
Quadro J Lote 08	Quadro J Lote 09
	
Quadro J Lote 10	Quadro J Lote 11
	
Quadro J Lote 12	Quadro J Lote 13

	
Quadro J Lote 14	Quadro J Lote 15
	
Quadro J Lote 16	Quadro J Lote 18
	
Quadro J Lote 19	Quadro J Lote 20

Validar

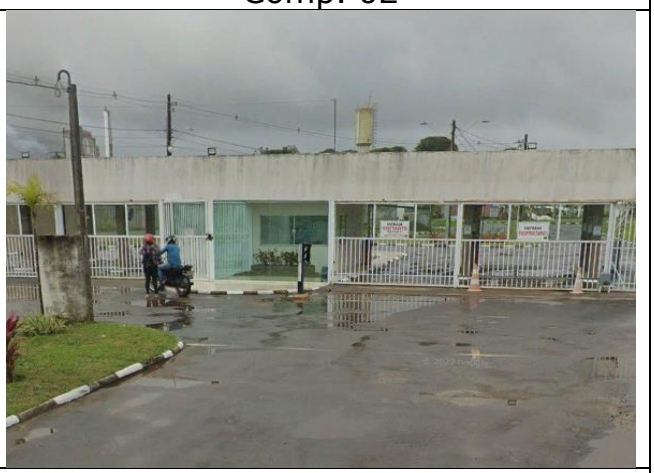
	
Quadro J Lote 21	Quadro J Lote 24
	
Quadro J Lote 25	Quadro J Lote 26
	
Quadro J Lote 27	Quadro J Lote 28

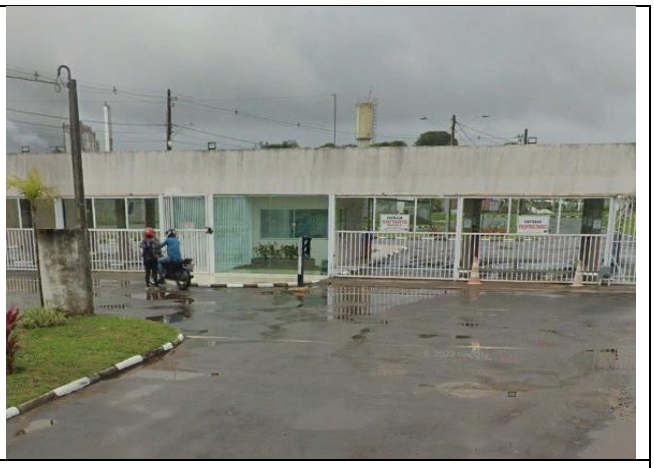
	
Quadro J Lote 31	

Validar

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

	
Comp. 01	Comp. 01
	
Comp. 02	Comp. 02
	
Comp. 03	Comp. 03

	
Comp. 04	Comp. 04
	
Comp. 05	Comp. 05

Validar

ANEXO III

LIC

Validar

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO