

LAUDO DE AVALIAÇÃO**IDENTIFICAÇÃO**

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	3	-
-	-		
-	-		
Proponente		CPF/CNPJ	
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda		08.186.146/0001-85	
Proprietário		Nº Matrícula do Imóvel	Matrícula Individualizada 1
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda		4.568	-
Endereço do imóvel avaliando		Nº	Complemento
Fazenda São Marcos		S/N	-
Bairro	Cidade	UF	CEP
-	Candeias	BA	43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Industrial	Médio
Infraestrutura	Serviços públicos
☒ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	☒ Ônibus
☒ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
☒ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
☒ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	9.989,58 m²
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)
100,00%	-	-
Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)	
-	-	
Situação	Nº de Frontes	Zoneamento
Meio de Quadra	1	Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-
Número das vagas			
-			
-	Coberta	-	Averbada com Matrícula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)		Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-		-
Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-
Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-
INFRAESTRUTURA		Área Total Averbada		Área Não Averbada
☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	-		-
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	-		-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	-		-
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	-		-
☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	-		-
☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-		-
☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências	-		-
☐ Gerador	☐ Jardins	-		-
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS		Área utilizada para cálculo:		
Quantidade	Piso	Parede	Forro	Terreno conforme matrícula
				9989,58

Observações Gerais

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ?		☒ SIM	☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)
- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria?		☒ SIM	☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda**V. Final = R\$ 1.551.000,00**

Nome da empresa	CREA Nº	ART	Candeias	, 05 de dezembro de 2024
CONSUL ENGENHARIA LTDA.	3000091562BA	BA20180206306		
Nome do Profissional	Mariana Oliveira Lins			
MARIANA OLIVEIRA LINS				

FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)						
Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil	
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140			
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W			
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA	
		Tipo:	☐ Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno:	50.000,00
		Localização:	☐ ótima ☐ boa ☒ regular ☐ ruim			
Foto dado 1		Obs:				
Informações relevantes:						
Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho	
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011			
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)			
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA	
		Tipo:	☐ Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno:	29.000,00
		Localização:	☐ ótima ☐ boa ☒ regular ☐ ruim			
Foto dado 2		Obs:				
Informações relevantes:						
Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter	
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607			
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W			
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA	
		Tipo:	☐ Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno:	20.000,00
		Localização:	☐ ótima ☐ boa ☒ regular ☐ ruim			
Foto dado 3		Obs:				
Informações relevantes:						

Dado nº:

4

CONSUL

ENGENHARIA

Foto dado 4

Data do evento:

Dez. / 2024

Evento:

☒ oferta

☐ transação

Valor venda/oferta:

R\$ 4.025.000,00

Fonte:

Nen Filho

Tel./site/e-mail:

(71) 99945-3011

Endereço:

BA 521 (pista de acesso ao porto)

Bairro:

Zona Industrial

Cidade/UF:

Candeias / BA

Tipo:

Terreno/Gleba/Lote

Áreas (m²)

Construída:

Terreno:

20.100,00

Localização:

☐ ótima

☐ boa

☒ regular

☐ ruim

Obs:

Informações relevantes:

Dado nº:

5

CONSUL

ENGENHARIA

Foto dado 5

Data do evento:

Dez. / 2024

Evento:

☒ oferta

☐ transação

Valor venda/oferta:

R\$ 2.700.000,00

Fonte:

Jane Santana

Tel./site/e-mail:

(71) 98875-7878

Endereço:

BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")

Bairro:

Zona Industrial

Cidade/UF:

Candeias / BA

Tipo:

Terreno/Gleba/Lote

Áreas (m²)

Construída:

Terreno:

20.000,00

Localização:

☐ ótima

☐ boa

☒ regular

☐ ruim

Obs:

Informações relevantes:

R\$	Fator oferta	R\$	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Fator Nivel	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,90	8.100.000,00	50.000,00	162,00	1,00	1,00	1,22	1,00	1,00	0,82	168,97
5.700.000,00	0,90	5.130.000,00	29.000,00	176,90	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	0,80	166,81
4.200.000,00	0,90	3.780.000,00	20.000,00	189,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	0,82	172,18
4.025.000,00	0,90	3.622.500,00	20.100,00	180,22	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	0,80	160,58
2.700.000,00	0,90	2.430.000,00	20.000,00	121,50	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	0,80	108,26
Média (R\$/m²)				165,92					Média		155,36
Desvio Padrão (R\$/m²)				26,68					30% +		201,97
Coeficiente de Variação Inicial				16,08%					30% -		108,75
Méd. Área Comparativos				27820,00					Área referência	9.989,58	155,36
(-50%) da área do avaliando				4994,79					Valor da unidade		1.551.970,01
(+50%) da área do avaliando				14984,37					Valor adotado		1.551.000,00
Relação Avaliando x Amostra				Alta					Unitário adotado		155,26

SANEAMENTO			
Limite Superior (R\$/m²)	R\$ 173,64	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R\$/m²)	R\$ 137,07	Unitário Médio Saneado	R\$ 155,36
Intervalo de confiabilidade	23,54%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R\$/m²)	26,67	Grau de fundamentação	II
Coeficiente de Variação Final	17,17%	Grau de precisão	III
Situação coef. Variação	ERRO		

3/4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJM24428494785 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código DUSBRIq.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

