

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO	CONSLAR ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS S/C LTDA CNPJ: 32.601.460/0001-61
OBJETO	Avaliação de imóvel urbano com área de terreno 356,00m ² e uma área construída 418,00m ² .
ENDEREÇO	Avenida Oceânica, nº 3.745, Rio Vermelho, Salvador/Bahia. Cep: 40.140-130
FINALIDADE	Determinação do valor do imóvel.
OBJETIVO	Determinação do valor de mercado de venda.



Figura 1: Vista do imóvel localizado na Avenida Oceânica, nº 3.745, Rio Vermelho, Salvador/Bahia. Cep: 40.140-130

VALOR ESTIMADO DO BEM	Mínimo R\$ 2.365.000,00 (Dois milhões e trezentos e sessenta e cinco mil reais). Médio R\$ 2.608.000,00 (Dois milhões e seiscentos e oito mil reais). Máximo R\$ 2.851.000,00 (Dois milhões e oitocentos e cinquenta e um mil reais).
DATA DA VISTORIA	06 de julho de 2022
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	Engº Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior CREA/BA 64.588-D/BA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

3



Este documento foi gerado pelo usuário 864.***.***-10 em 16/04/2026 23:33:02
Número do documento: 22101222422164300000253058884
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101222422164300000253058884>
Assinado eletronicamente por: JOSE RODRIGUES DA SILVA - 12/10/2022 22:42:22

3. LOCALIZAÇÃO



Figura2: Mapa de localização do Imóvel, Avenida Oceânica, nº 3.745, Rio Vermelho, Salvador/Bahia.Cep: 40.140-130.


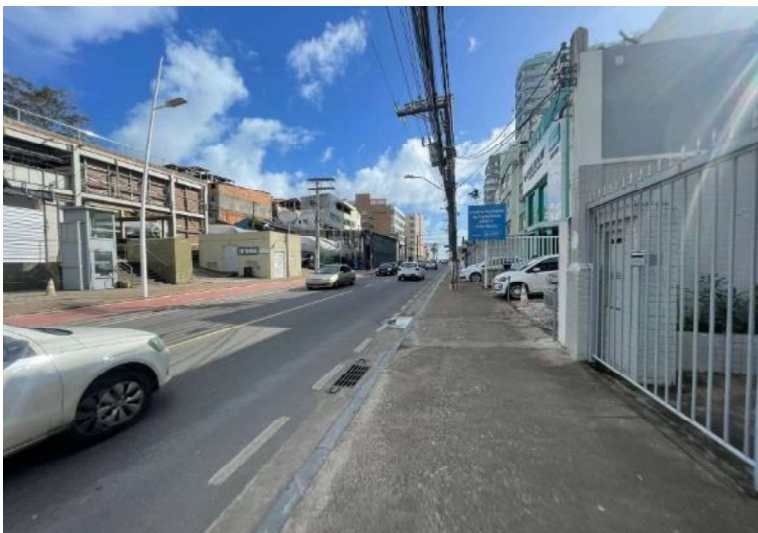



Figura3: Mapa de situação do Imóvel, Avenida Oceânica, nº 3.745, Rio Vermelho, Salvador/Bahia.Cep: 40.140-130.

**Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com**



6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	<p>Posição 01:</p> <p>-Vista do imóvel.</p>
	<p>Posição 02:</p> <p>-Vista do logradouro na parte da frente do imóvel com a Av. Oceânica;</p>
	<p>Posição 03:</p> <p>-Vista do logradouro por outro ângulo;</p>

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



VALOR DO IMÓVEL (VI):

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Valor mínimo do terreno (-15%): **R\$ 1.376.947,48**

Valor médio do terreno: **R\$ 1.619.937,65**

Valor máximo do terreno (+15%): **R\$ 1.862.926,64**

Custo de reedição da benfeitoria: **R\$ 988.025,40**

Fator de comercialização: **1,00**

VALOR ESTIMADO DA ÁREA COM ARREDONDAMENTO DE +/- 1% ADMITIDO:

Valor Total Mínimo = R\$ 2.365.000,00 (Dois milhões e trezentos e sessenta e cinco mil reais)

Valor Total Médio = R\$ 2.608.000,00 (Dois milhões e seiscentos e oito mil reais)

Valor Total Máximo = R\$ 2.851.000,00 (Dois milhões e oitocentos e cinquenta e um mil reais)



12. JUSTIFICATIVA

O valor do bem imóvel foi estimado de acordo com os seguintes fatores:

- Foi utilizado o valor mínimo do Campo de arbítrio (-15,00%), devido a não utilização da variável Transação/Oferta e a grande maioria dos dados serem de oferta como observado no modelo.
- O imóvel está localizado no bairro Rio Vermelho no município de Salvador. Em seu entorno possui diversos imóveis comerciais, imóveis residências, escolas e etc. O imóvel avaliando possui situação de meio de quadra.
- O imóvel encontra-se atualmente ocupado e com uso por um centro religioso.

Portanto, justifica-se o valor adotado para o imóvel de acordo com a tendência mercadológica da região observada na pesquisa de dados e que se reflete nos cálculos apresentados, que indica um melhor aproveitamento econômico para o imóvel a implantação de empreendimento para fins de uso misto.



14. ENCERRAMENTO

O imóvel avaliando possui situação de meio de quadra, ficando situado na Avenida Oceânica, nº 3745, Rio Vermelho. O contratante forneceu o IPTU com inscrição imobiliária de 013.795-2, com uma área de terreno de 356,00m² e uma área construída de 418,00m². O imóvel encontra-se atualmente tendo como uso um templo religioso.

Valor estimado do imóvel:

Valor Total Mínimo = R\$ 2.365.000,00 (Dois milhões e trezentos e sessenta e cinco mil reais)

Valor Total Médio = R\$ 2.608.000,00 (Dois milhões e seiscentos e oito mil reais)

Valor Total Máximo = R\$ 2.851.000,00 (Dois milhões e oitocentos e cinquenta e um mil reais)

Valor de referência para a data de 07 de julho de 2022

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 38 (trinta e oito) páginas timbradas, impressas apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

Lauro de Freitas, 08 de julho de 2022.


José Ivanildo Tavares Ferreira Jr
CREA 64.588-D/BA

ANEXOS:

- I. Relatórios do SisDea;
- II. Benfeitorias;
- III. Documentação do Imóvel;
- IV. ART.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

38