

258
P**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

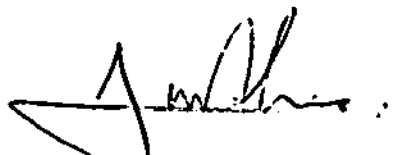
Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.****REF.: PROCESSO Nº 98.033793-3 - 37º OFÍCIO****AÇÃO: FALÊNCIA****AUTOR: COMPANHIA PAULISTA DE FRETILIZANTES**

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO (Imóvel em Teixeira de Freitas / BA – Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 14 da Quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade) para a oportuna juntada aos autos.

TJ SP OFÍCIO CÍVEL SP - 09 JAN 2012 14:29:00000096-1/2

São Paulo, 09 de janeiro de 2012



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo IPEN - Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

fls. 262
259
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I - PRELIMINARES

I.1 - INTERESSADO:

Juízo de Direito da 37ª Vara Cível d Fórum Central da Capital - SP.

I.2 - PARTES:

Falida: Companhia Paulista de Fertilizantes.

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de imóvel urbano.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o imóvel objeto da matrícula 2.811 do CRI de Caravelas – BA, Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 12 e 14 da Quadra 21, do Loteamento Jardim Liberdade, município de Teixeira de Freitas - BA, contendo cada lote a área de 300,00m², totalizando 3.600,00m².

JK

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I.4.2 - Informações Complementares:

I.4.2.1 - Na presente avaliação admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.2.2 – Este signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende à seguinte norma:

I.5.1 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II - VISTORIA

No mês de dezembro do ano de 2011, este perito judicial, efetuou a vistoria do imóvel objeto deste feito, devidamente documentado através das fotografias anexadas a este Laudo.

Para o atendimento da petição de fls. 10.484, onde o Dr. Roberto Fernandes de Almeida (causídico da Falida) requereu para que se desse ciência do dia e hora das diligências a serem realizadas, este signatário contactou-o através dos telefones 3060-9700 e 7461-6380, sendo que o mesmo indicou o colega eng. Luiz Antonio Grieco, que foi informado da data e hora da realização das diligências.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

Não sendo possível localizar os imóveis através da descrição da matrícula nº 2.811, o signatário diligenciou junto ao setor de cadastro da Prefeitura de Teixeira de Freitas, onde através de planta apresentada pelo funcionário do setor, pudemos localizar os lotes descritos na matrícula, conforme croquis a seguir:

262
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

RUA THOMAZ ANTÔNIO GONZAGA

R U A L U I Z D E C A M Ô E S	LOTE 04	LOTE 03	LOTE 02	LOTE 01	R U A F R E I V I C E N T E D O S A L V A D O R
	LOTE 06		LOTE 05		
	LOTE 08		LOTE 07		
	LOTE 10		LOTE 09		
	LOTE 12				
	LOTE 14		QUADRA 21 DO "JARDIM LIBERDADE"		

(Handwritten mark)

fls. 266
263
P

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II.2 - ACESSO

O acesso aos lotes é feito pelas Ruas Thomaz Antônio Gonzaga, Luiz de Camões e Frei Vicente do Salvador.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

Os lotes estão situados em zona residencial.

II.4 – DO TERRENO

A topografia do terreno onde estão localizados os lotes objetos é plana e aparentemente seca.

II.5 – DAS BENFEITORIAS

Com exceção do lote 04 e 14, todos os outros possuem construções em alvenaria.

II.6 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com redes de iluminação pública e domiciliar, rede de água encanada e rede de telefonia.

II.7 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Em vistoria realizada no local dos imóveis objetos, obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar os lotes avaliados em todos os seus aspectos principais.

de

264
D

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 01: Vista da Rua Thomaz Antônio Gonzaga com direção ao centro da cidade, estando o observador defronte ao imóvel avaliando.

265
P

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 02: Vista da Rua Thomaz Antônio Gonzaga com direção oposta à foto anterior, estando o observador defronte ao imóvel avaliando.

✕

266
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

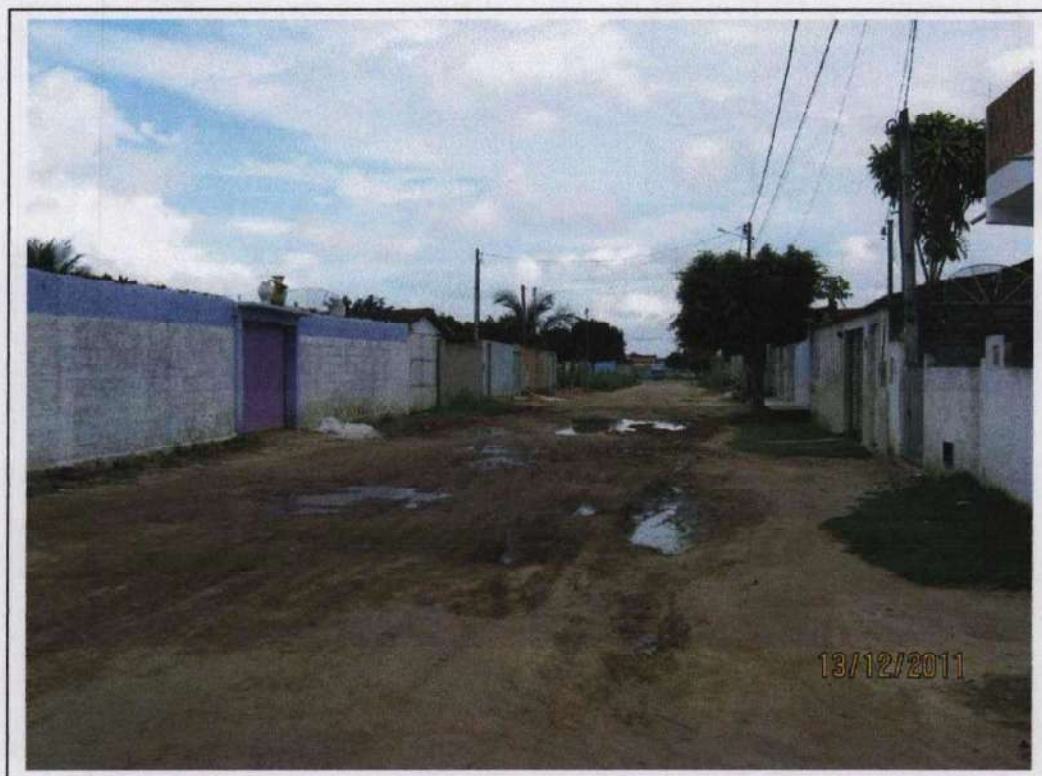


FOTO 03: Vista da Rua Frei Vicente do Salvador com direção ao centro da cidade, estando o observador defronte ao imóvel avaliando.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 04: Vista do Lote 01 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 150 da Rua Frei Vicente do Salvador.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 05: Vista do Lote 02 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 395 da Rua Thomaz Antônio Gonzaga.

269
P

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

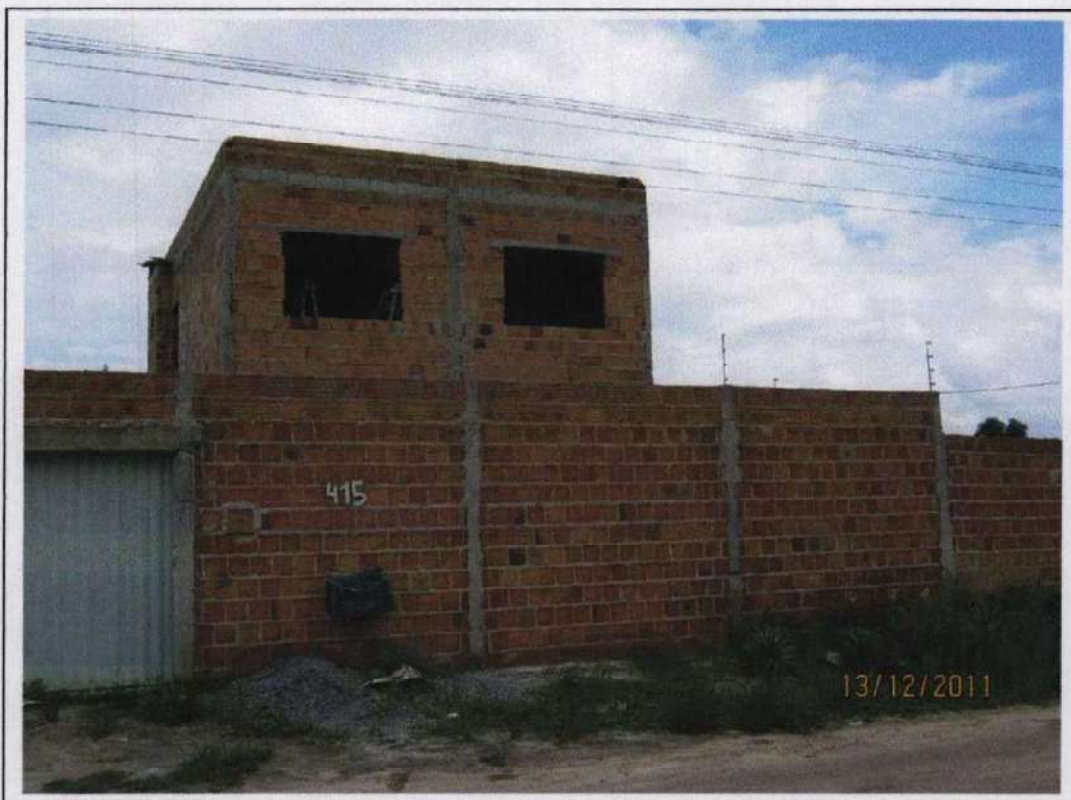


FOTO 06: Vista do Lote 03 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 415 da Rua Thomaz Antônio Gonzaga.

270
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 07: Vista do Lote 04 da Quadra 21, que atualmente se identifica na esquina da Rua Thomaz Antônio Gonzaga com a Rua Luiz de Camões.

OK

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

271
P



FOTO 08: Vista da Rua Luiz de camões com direção ao centro da cidade, estando o observador defronte ao imóvel avaliando.

J

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

272
P

FOTO 09: Vista da Rua Thomaz Antônio Gonzaga com direção ao centro da cidade, estando o observador defronte ao imóvel avaliando.

✍

273
4

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

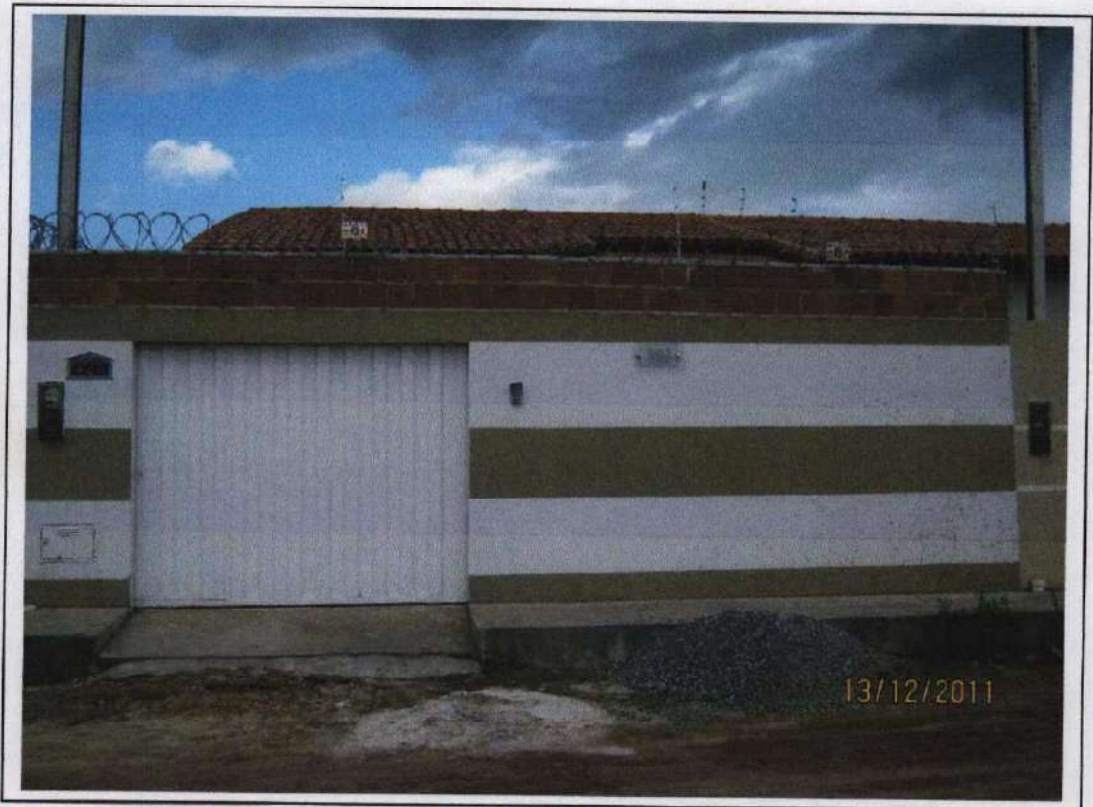


FOTO 10: Vista de parte do Lote 06 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 302 da Rua Luiz de Camões.

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

277




FOTO 11: Vista de partes dos Lotes 06 e 08 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 294 da Rua Luiz de Camões.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

275
✍



FOTO 12: Vista de parte do Lote 08 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 286 da Rua Luiz de Camões.

✍

276
/

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 13: Vista de parte do Lote 10 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 276 da Rua Luiz de Camões.

277
✍

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 14: Vista de partes dos Lotes 10 e 12 da Quadra 21, com frente para a Rua Luiz de Camões s/nº.

278
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 15: Vista de parte do Lote 12 da Quadra 21, com frente para a Rua Luiz de Camões s/nº.

A

279
/

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 16: Vista dos Lotes 06, 08, 10 e 12 da Quadra 21, que atualmente encontra-se desmembrado em 05 lotes possuindo residências.

JK

280
4

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 17: Vista do Lote 05 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 146 da Rua Frei Vicente do Salvador.

281
 20

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 18: Vista do Lote 07 da Quadra 21, que atualmente se identifica como nº 115 da Rua Frei Vicente do Salvador.

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



FOTO 19: Vista do Lote 09 da Quadra 21, que atualmente se identifica s/nº com frente para a Rua Frei Vicente do Salvador.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

OBSERVAÇÃO: Quando de nossa vistoria no local dos imóveis, se verificou que, com exceção dos lotes 04 e 14 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade, todos os lotes possuíam construções residenciais.

Diligenciando junto ao CRI de Teixeira de Freitas / BA, a atendente nos informou que a matrícula nº 2.811 ainda se encontrava no CRI da Comarca de Caravelas / BA. Forneceu-nos ainda, uma cópia da matrícula nº 5.427 do CRI de Teixeira de Freitas / BA (vide anexo 01 deste Laudo), onde em 13/03/1997, os lotes 02, 04, 06, 08, 10 e 12, da quadra 21, do Loteamento Jardim Liberdade, passaram a pertencer a esta matrícula.

A averbação 01/5.427 demonstra que o lote 04 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade foi transferido para a matrícula nº 11.464.

A averbação 03/5.427 demonstra que o lote 02 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade foi transferido para a matrícula nº 12.227.

A averbação 06/5.427 demonstra que os lotes 06, 08, 10 e 12 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade foram transferidos para as matrículas nº 14.419, 14.420, 14.421, 14.422, 14.423 e 14.424.

Diante dessa nova informação, o signatário diligenciou junto ao CRI da Comarca de Caravelas / BA, onde a atendente nos informou que na

187
284
P

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

matrícula nº 2.811, ainda não constava a informação dada pelo CRI da Comarca de Teixeira de Freitas. Quando o signatário apresentou a cópia da matrícula 5.427 do CRI da Comarca de Teixeira de Freitas, a atendente do CRI da Comarca de Caravelas / BA procedeu à mão, as modificações na matrícula nº 2.811, e forneceu ainda a certidão de Inteiro Teor e Certidão Negativa de Onus, objetos do anexo 02 deste Laudo, onde consta que a matrícula 2.811 do CRI da Comarca de Caravelas pertencem aos lotes 01, 03, 05, 07, 09, e 14 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade.

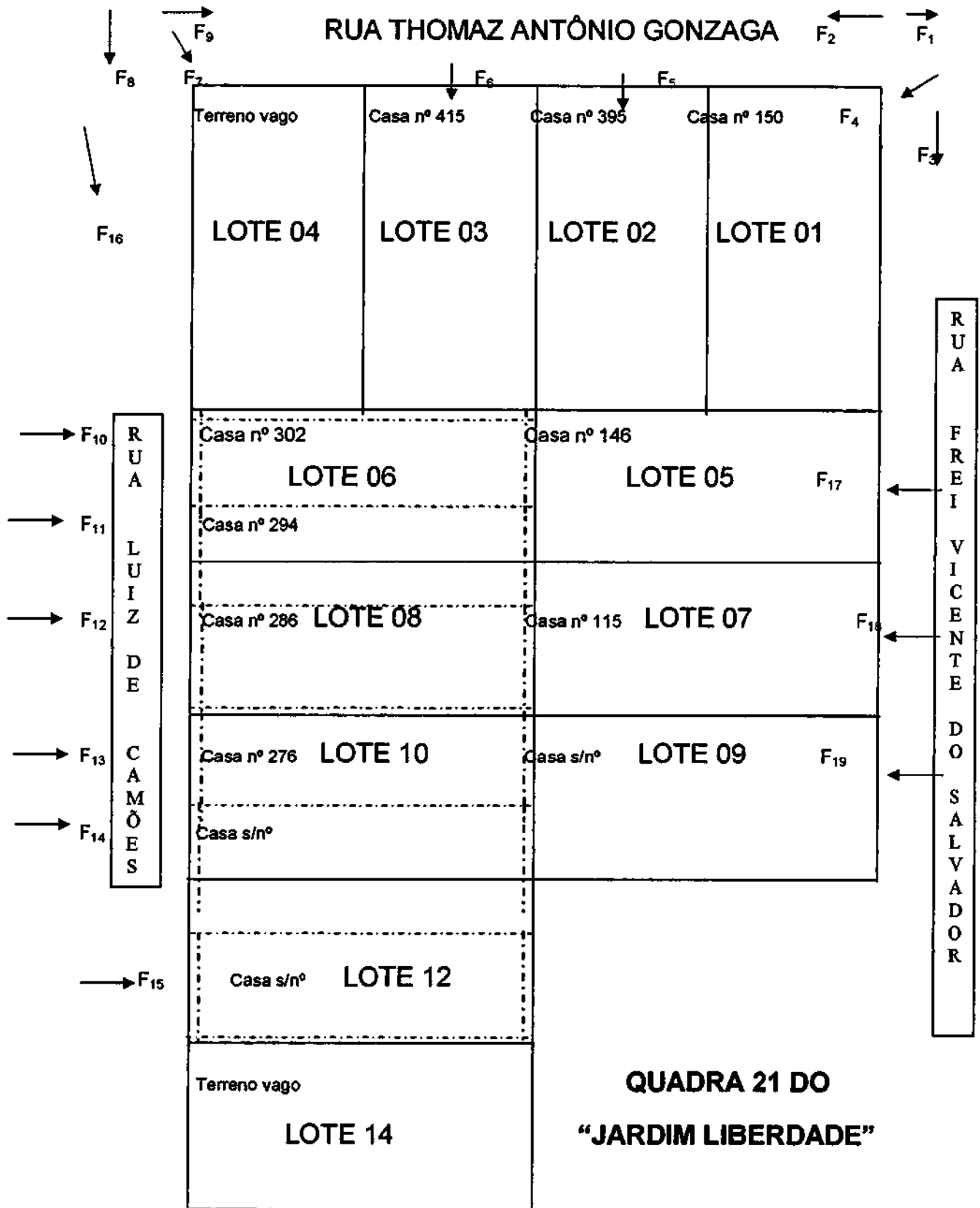
Face o retro exposto, em reunião com o síndico da massa falida o Dr. Nelson Garey, fomos orientados a avaliar apenas os lotes remanescentes da matrícula nº 2.811 do CRI da Comarca de Caravelas, ou seja, os lotes 01, 03, 05, 07, 09 e 14 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

15.298
285
P



28

III – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obterá numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

III.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

III.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

III.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

III.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

28/11
A**LOTE 01 DA QUADRA 21 – atual casa nº 150 da Rua
Frei Vicente do Salvador (FOTO 04)****III.2 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO DO LOTE 01 DA
QUADRA 21****III.2.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do terreno, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao mesmo.

O valor do terreno para o lote 01 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do anexo 03, cujo valor devidamente demonstrado no mesmo anexo é de:

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 43.109,00/\text{m}^2 - \text{janeiro de 2012}$$

A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

288
D**III.3. – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EXISTENTE NO
LOTE 01 DA QUADRA 21**

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte

fórmula geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D),$$

onde :

 V_b = Valor da benfeitoria A_c = Área de construção v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$/m²

(1-D) = Depreciação.

III.3.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos no local, tem-se:

$$A_c = 200,00\text{m}^2$$

III.3.2 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo desenvolvido pelo IBAPE, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Classificar-se-á a construção como sendo do

D

289
D***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

tipo "residência padrão médio – intervalo médio", cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_u = 1,386 \times R8N = 1,386 \times R\$ 937,18/m^2 (BA) = R\$ 1.298,93/m^2$$

III.3.3 - DEPRECIAÇÃO

A depreciação será calculada com base no obsolescimento (idade do imóvel = 15 anos) e pelo estado de conservação (e = necessitando de reparos simples), através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,709

$$F_{oc} = 0,7672$$

**III.3.4 - CÁLCULO DO VALOR BENFEITORIA EXISTENTE NO LOTE
01 DA QUADRA 21**

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_b = 200,00m^2 \times R\$ 1.298,93/m^2 \times 0,7672$$

$$V_{benfeitoria} = R\$ 199.307,00 - \text{janeiro de 2012}$$



290
4

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**III.4 - CÁLCULO DO VALOR DO LOTE 01 DA QUADRA 21 -
TERRENO MAIS BENFEITORIA**

O valor do imóvel será dado pela soma do terreno e das benfeitorias, ou seja:

- Valor do terreno R\$ 43.109,00
- Valor das benfeitorias R\$ 199.307,00
- Valor do imóvel **R\$ 242.416,00**

(duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e dezesseis reais) – 01/12.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

291
P**LOTE 03 DA QUADRA 21 – atual casa nº 415 da Rua Thomaz Antônio Gonzaga (FOTO 06)****III.2 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO DO LOTE 03 DA QUADRA 21****III.2.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do terreno, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao mesmo.

O valor do terreno para o lote 03 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do anexo 04, cujo valor devidamente demonstrado no mesmo anexo é de:

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 43.109,00/\text{m}^2 - \text{janeiro de 2012}$$

P

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

292
L**III.3. – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EXISTENTE NO
LOTE 03 DA QUADRA 21**

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte

fórmula geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D),$$

onde :

 V_b = Valor da benfeitoria A_c = Área de construção v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$/m²

(1-D) = Depreciação.

III.3.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos no local, tem-se:

$$A_c = 150,00\text{m}^2$$

III.3.2 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo desenvolvido pelo IBAPE, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Classificar-se-á a construção como sendo do

L

293


Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

tipo "residência padrão médio – intervalo médio", cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_u = 1,386 \times R8N = 1,386 \times R\$ 937,18/m^2 (BA) = R\$ 1.298,93/m^2$$

III.3.3 - DEPRECIAÇÃO

A depreciação será calculada com base no obsolescimento (idade do imóvel = em construção) e pelo estado de conservação (g = necessitando de reparos importantes), através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K (1 - R) , \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,469

$$F_{oc} = 0,5752$$

III.3.4 - CÁLCULO DO VALOR BENFEITORIA EXISTENTE NO LOTE 01 DA QUADRA 21

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_b = 150,00m^2 \times R\$ 1.298,93/m^2 \times 0,5752$$

$V_{benfeitoria} = R\$ 112.071,00 - \text{janeiro de 2012}$

294
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**III.4 - CÁLCULO DO VALOR DO LOTE 03 DA QUADRA 21 -
TERRENO MAIS BENFEITORIA**

O valor do imóvel será dado pela soma do

terreno e das benfeitorias, ou seja:

- Valor do terreno R\$ 43.109,00
- Valor das benfeitorias R\$ 112.071,00
- Valor do imóvel **R\$ 155.180,00**

**(cento e cinquenta e cinco mil, cento e oitenta reais) -
01/12.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

295
P**LOTE 05 DA QUADRA 21 – atual casa nº 146 da Rua
Frei Vicente do Salvador (FOTO 17)****III.2 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO DO LOTE 05 DA
QUADRA 21****III.2.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do terreno, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao mesmo.

O valor do terreno para o lote 05 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do anexo 05, cujo valor devidamente demonstrado no mesmo anexo é de:

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 42.759,00/\text{m}^2 - \text{janeiro de 2012}$$

JF

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

296
/**III.3. – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EXISTENTE NO
LOTE 05 DA QUADRA 21**

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte

fórmula geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D),$$

onde :

 V_b = Valor da benfeitoria A_c = Área de construção v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$/m²

(1-D) = Depreciação.

III.3.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos no local, tem-se:

$$A_c = 150,00\text{m}^2$$

III.3.2 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo desenvolvido pelo IBAPE, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Classificar-se-á a construção como sendo do

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

tipo “residência padrão médio – intervalo médio”, cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_u = 1,386 \times R8N = 1,386 \times R\$ 937,18/m^2 (BA) = R\$ 1.298,93/m^2$$

III.3.3 - DEPRECIAÇÃO

A depreciação será calculada com base no obsolescimento (idade do imóvel = 15 anos) e pelo estado de conservação (e = necessitando de reparos simples), através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K (1 - R) , \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,709

$$F_{oc} = 0,7672$$

III.3.4 - CÁLCULO DO VALOR BENFEITORIA EXISTENTE NO LOTE 05 DA QUADRA 21

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_b = 150,00m^2 \times R\$ 1.298,93/m^2 \times 0,7672$$

$$V_{benfeitoria} = R\$ 149.480,00 - \text{janeiro de 2012}$$

298
40
s. 301

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**III.4 - CÁLCULO DO VALOR DO LOTE 05 DA QUADRA 21 -
TERRENO MAIS BENFEITORIA**

O valor do imóvel será dado pela soma do

terreno e das benfeitorias, ou seja:

- Valor do terreno R\$ 42.759,00
- Valor das benfeitorias R\$ 149.480,00
- Valor do imóvel **R\$ 192.239,00**

**(cento e noventa e dois mil, duzentos e trinta e nove reais)
- 01/12.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

2013
302
A

LOTE 07 DA QUADRA 21 – atual casa nº 115 da Rua Frei Vicente do Salvador (FOTO 18)

III.2 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO DO LOTE 07 DA QUADRA 21

III.2.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do terreno, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao mesmo.

O valor do terreno para o lote 07 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do anexo 06, cujo valor devidamente demonstrado no mesmo anexo é de:

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 42.759,00/\text{m}^2 - \text{janeiro de 2012}$$

J

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

III.3. – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EXISTENTE NO LOTE 07 DA QUADRA 21

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte

fórmula geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D),$$

onde :

V_b = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$/m²

(1-D) = Depreciação.

III.3.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos no local, tem-se:

$$A_c = 150,00\text{m}^2$$

III.3.2 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo desenvolvido pelo IBAPE, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Classificar-se-á a construção como sendo do

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

301
R

tipo "residência padrão médio – intervalo médio", cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_u = 1,386 \times R8N = 1,386 \times R\$ 937,18/m^2 \text{ (BA)} = R\$ 1.298,93/m^2$$

III.3.3 - DEPRECIAÇÃO

A depreciação será calculada com base no obsolescimento (idade do imóvel = 15 anos) e pelo estado de conservação (e = necessitando de reparos simples), através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K(1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,709

$$F_{oc} = 0,7672$$

**III.3.4 - CÁLCULO DO VALOR BENFEITORIA EXISTENTE NO LOTE
07 DA QUADRA 21**

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_b = 150,00m^2 \times R\$ 1.298,93/m^2 \times 0,7672$$

$$V_{benfeitoria} = R\$ 149.480,00 - \text{janeiro de 2012}$$

R

fls. 303
302
D

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

III.4 - CÁLCULO DO VALOR DO LOTE 07 DA QUADRA 21 - TERRENO MAIS BENFEITORIA

O valor do imóvel será dado pela soma do

terreno e das benfeitorias, ou seja:

- Valor do terreno R\$ 42.749,00
- Valor das benfeitorias R\$ 149.480,00
- **Valor do imóvelR\$ 192.239,00**

(cento e noventa e dois mil, duzentos e trinta e nove reais)

- 01/12.

303
4

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**LOTE 09 DA QUADRA 21 – atual casa s/nº da Rua
Frei Vicente do Salvador (FOTO 19)**

**III.2 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO DO LOTE 09 DA
QUADRA 21**

III.2.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do terreno, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao mesmo.

O valor do terreno para o lote 09 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do anexo 07, cujo valor devidamente demonstrado no mesmo anexo é de:

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 42.759,00/\text{m}^2 \text{ - janeiro de 2012}$$

JC

304
D***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**III.3. – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EXISTENTE NO
LOTE 09 DA QUADRA 21**

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte

fórmula geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D),$$

onde :

 V_b = Valor da benfeitoria A_c = Área de construção v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$/m²

(1-D) = Depreciação.

III.3.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos no local, tem-se:

$$A_c = 150,00\text{m}^2$$

III.3.2 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo desenvolvido pelo IBAPE, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Classificar-se-á a construção como sendo do

D

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

tipo "residência padrão médio – intervalo médio", cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_u = 1,386 \times R8N = 1,386 \times R\$ 937,18/m^2 \text{ (BA)} = R\$ 1.298,93/m^2$$

III.3.3 - DEPRECIAÇÃO

A depreciação será calculada com base no obsolescimento (idade do imóvel = 15 anos) e pelo estado de conservação (e = necessitando de reparos simples), através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K(1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,709

$$F_{oc} = 0,7672$$

**III.3.4 - CÁLCULO DO VALOR BENFEITORIA EXISTENTE NO LOTE
09 DA QUADRA 21**

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_b = 150,00m^2 \times R\$ 1.298,93/m^2 \times 0,7672$$

$$V_{benfeitoria} = R\$ 149.480,00 - \text{janeiro de 2012}$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

306
P**III.4 - CÁLCULO DO VALOR DO LOTE 07 DA QUADRA 21 -
TERRENO MAIS BENFEITORIA**

O valor do imóvel será dado pela soma do terreno e das benfeitorias, ou seja:

→ Valor do terreno	R\$ 42.759,00
→ Valor das benfeitorias	<u>R\$ 149.480,00</u>
→ Valor do imóvel	R\$ 192.239,00

**(cento e noventa e dois mil, duzentos e trinta e nove reais)
- 01/12.**

JC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

307
P**LOTE 14 DA QUADRA 21 – Rua Luiz de Camões s/nº**
(TERRENO VAGO LADO DIREITO DA FOTO 15)**III.2 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO DO LOTE 14 DA QUADRA 21****III.2.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do terreno, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao mesmo.

O valor do terreno para o lote 14 da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do anexo 08, cujo valor devidamente demonstrado no mesmo anexo é de:

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 42.759,00/\text{m}^2 - \text{janeiro de 2012}$$

de

308
A***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**III.3. – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EXISTENTE NO
LOTE 14 DA QUADRA 21**

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte

fórmula geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D),$$

onde :

 V_b = Valor da benfeitoria A_c = Área de construção v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$/m²

(1-D) = Depreciação.

III.3.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Não há construções no imóvel.

$$A_c = 0,00\text{m}^2$$

**III.3.4 - CÁLCULO DO VALOR BENFEITORIA EXISTENTE NO LOTE
09 DA QUADRA 21**

Em não havendo benfeitorias:

$$V_{\text{benfeitoria}} = \text{R\$ } 0,00$$

JK

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**III.4 - CÁLCULO DO VALOR DO LOTE 147 DA QUADRA 21 -
TERRENO MAIS BENFEITORIA**

O valor do imóvel será dado pela soma do

terreno e das benfeitorias, ou seja:

- Valor do terreno R\$ 42.759,00
- Valor das benfeitorias R\$ 0,00
- Valor do imóvel **R\$ 42.759,00**

**(quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta e nove reais) –
01/12.**

310
10**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

IV – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. para o mês de janeiro de 2012, o valor do bem consistente de:

“IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 2.811 DO CRI DE CARAVELAS – BA, LOTES 01, 03, 05, 07, 09 E 14, DA QUADRA 21, DO LOTEAMENTO JARDIM LIBERDADE, MINICÍPIO DE TEIXEIRA DE FREITAS / BA”

em:

LOTE 01 = R\$ 242.216,00

LOTE 03 = R\$ 155.180,00

LOTE 05 = R\$ 192.239,00

LOTE 07 = R\$ 192.239,00

LOTE 09 = R\$ 192.239,00

LOTE 14 = R\$ 42.759,00

TOTAL = R\$ 1.016.872,00 (hum milhão, dezesseis mil, oitocentos e setenta e dois reais)

JK

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

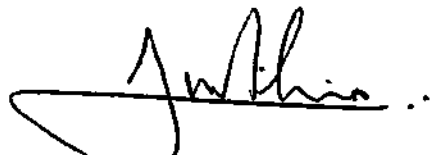
Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

311
D**V – ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO que consta de 54 (cinquenta e quatro) folhas deste papel impressas somente no averso, rubricadas, exceto a primeira e esta última que seguem datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 08 anexos.

São Paulo, 09 de janeiro de 2012



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo IPEN - Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

312
A**RELAÇÃO DE ANEXOS:**

Anexo 01: Cópia da Matrícula nº 5.427 do CRI da Comarca de Teixeira de Freitas / BA.

Anexo 02: Certidões do CRI da Comarca de Caravelas / BA.

Anexo 03: Elementos de pesquisa, homogeneização e cálculos do valor do terreno do lote 01 da Quadra 21.

Anexo 04: Elementos de pesquisa, homogeneização e cálculos do valor do terreno do lote 03 da Quadra 21.

Anexo 05: Elementos de pesquisa, homogeneização e cálculos do valor do terreno do lote 05 da Quadra 21.

Anexo 06: Elementos de pesquisa, homogeneização e cálculos do valor do terreno do lote 07 da Quadra 21.

Anexo 07: Elementos de pesquisa, homogeneização e cálculos do valor do terreno do lote 09 da Quadra 21.

Anexo 08: Elementos de pesquisa, homogeneização e cálculos do valor do terreno do lote 14 da Quadra 21.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

313
~~4~~

ANEXO 01

je

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

fls. 317

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1.997

PODER JUDICIÁRIO

Oficial Titular

José Alves Lopo de Azevedo
Oficial TitularMATRÍCULA Nº 5.427 DATA 13/03/1997 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, constituído pelos lotes de nº02,04,06,08,10 e 12, da quadra 21 do Loteamento Jardim Liberdade, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, medindo cada lote 300,00m²., perfazendo 1.800,00m²., de área total, os lotes em conjunto. Confrontando-se conforme planta do referido loteamento.

PROPRIETÁRIO - PANHOSSI - Empreendimento Imobiliário Ltda

TITULO AQUISITIVO - Adquirido conforme matrícula nº2.811, livro 02, no CRI da CO-
marca de Caravelas-Ba.OFICIAL - *[Signature]*

R.01.5.427 - Teixeira de Freitas, 13 de março de 1.997.

TITULO - Compra e venda

TRANSMITENTE - PANHOSSI - Empreendimentos Imobiliários Ltda, CGC nº16.101.339-000
14, com sede nesta cidade, representada pelo seu sócio Miguel Panhossi.

ADQUIRENTE - Raimundo Alves dos Santos Filho, CPF-182.708.245/34, brasileiro,

FORMA DO TITULO - Escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do Ta-
balião Sinval Raymundo Ramos Mascarenhas, livro nº002/L, fls.061/V, em 06/03/97

VALOR - R\$5.000,00.

CONDIÇÕES - Não Consta.

DAJ - 508.007

OFICIAL - *[Signature]*

AV.01/5.427 - Teixeira de Freitas, 10 de janeiro de 2008.

DESMEMBRAMENTO: PARTE do imóvel da presente matrícula, constituído pelo lote 04
da quadra 21, medindo 300,00m², foi vendido e transferido para a matrícula
11.464, livro 02, neste CRI.

DAJ: 064901-012

OFICIAL DESIGNADA: *[Signature]*

AV.03/5.427 - Teixeira de Freitas, 05 de Agosto de 2008.

DESMEMBRAMENTO: PARTE do imóvel da presente matrícula, constituída pelo lote
02, da quadra 21, medindo 300,00m², foi vendida e transferida para matrícula
12.227, livro 02.

DAJ: 312424-011

OFICIAL: *[Signature]*

L.04/5.427 - Teixeira de Freitas, 10 de setembro de 2008

TITULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: Raimundo Alves dos Santos Filho e esposa Telma Gomes de Farias,
RG 12.501.137-00 SSP/BA, CPF 182.708.245-34, RG 12.501.137/00 SSP/BA, CPF
33.044.805-87, brasileiros, casados, corretor de imóveis e do lar, residente
na cidade de Eunápolis-BA., representados pelo seu procurador Sebastião Barbosa
Lima, RG 2.821.123 SSP/MG, CPF 192.126.235-49, brasileiro, maior, casado, auto-
nomo, residente na Rua Rubens Mota Dantas, 15, Bairro Residencial dos Pionei-
ros, nesta cidade.*[Handwritten mark]*

CONTINUAÇÃO:


ADQUIRENTE: CARLOS ANCINE FAE, CPF 418.255.867-72, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de Teixeira de Freitas-BA.

FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Tab. desta cidade, Sr. Benedito Trindade dos Santos, livro 04-M, fls. 11 e 12, ato 1014/08, datada de 23 de junho de 2008.

IMÓVEL: Área remanescente de 1.200,00m², constituído pelos lotes 06, 08, 10, 12 da quadra 21, Inscrição Imobiliária: 1.03.0135.0245.001, 01.03.0135.0233.001, 1.03.0135.0221.001, 1.03.0135.0245.001 e 1.03.0135.0257.001.

VALOR: R\$20.000,00. Com mesma avaliação.

DAJ: 602464-010

OFICIAL: 

R.05/5.427 - Teixeira de Freitas, 30 de Junho de 2010.

TITULO - Compra e Venda

TRANSMITENTE - CARLOS ANCINE FAÉ, brasileiro, maior, empresário, CPF 418.255.867-72 e sua esposa ARMINDA LUCIA PESSIN FAÉ, brasileira, maior, empresária, CPF 818.371.517-68, residentes nesta cidade.

ADQUIRENTE - MARIA MOREIRA BRAGA, brasileira, maior, do lar, CPF 425.942.355-04, casada pelo regime de comunhão universal de bens com ARLINDO SOUZA BRAGA, residentes e domiciliados na Rua Geraldo Roni, n.473, Bairro Ouro Verde, nesta cidade.

FORMA DO TITULO - Escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do tabelião designado da Comarca de Medeiros Neto, Bahia, Luciano V.S. Nascimento, livro 078, fls.247/248, em 19/03/2010.

IMÓVEL: Adquiriu área remanescente de 1.200,00m², constituído pelos lotes 06, 08, 10, 12 da quadra 21.

VALOR: R\$40.000,00. Avaliado pelo mesmo valor.

CONDIÇÕES: Não Consta.

DAJ: 094522-708

OFICIAL: 

AV.06/5.427 - Teixeira de Freitas, 30 de Junho de 2010.

DESMEMBRAMENTO: Parte do lote 06, medindo 200,00m², fica transferido para matrícula 14.419; parte do lote 06 e 08, perfazendo em conjunto 200,00m², fica transferido para mat. 14.420; parte do lote 08, medindo 200,00m², fica transferido para mat. 14.421; parte do lote 10, medindo 200,00m², fica transferido para matrícula 14.422; parte do lote 10 e 12, medindo em conjunto 200,00m², fica transferido para mat. 14.423 e parte do lote 12, medindo 200,00m², fica transferido para matrícula 14.424, todos os lotes na quadra 21, do loteamento Jardim Liberdade.

DAJ: 191753-708

OFICIAL: 

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

315
10

ANEXO 02

je

316
~~40~~

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
 HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
 PESSOAS JURÍDICAS.**

Fórum Aliomar Baleeiro

*Praça Teófilo Otoni, s/nº - Caravelas/ Bahia - CEP: 45.900.000 - Tel: (73) 297-1113 e
 1314.*

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.

CERTIDÃO passada a pedido verbal da parte interessada, na forma abaixo declarada.

IRLANDA DO ROSÁRIO MIRANDA – Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Caravelas, e seus termos na forma da lei etc...

CERTIFICA que revendo os livros do Cartório a seu cargo, acerca do que lhe foi pedido, deles consta registrado no Livro 02, **REGISTRO: 08. MATRÍCULA: 2.811. DATA: 17.12.1.988.** Nos Termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada nas Notas do Tabelião de Nova Lidice, Município de Medeiros Neto – Ba., Sr. Geraldo Mendes Barbosa, livro 2-B, fls. 143 – 144v., datada de 16.12.1.087; 06 (seis) lotes, integrantes no loteamento Jardim Liberdade, em Teixeira de Freitas – Ba., nesta Comarca – Ba., conforme segue: **Lotes nºs 1, 3, 5, 7, 9 e 14 da Quadra 21**, tendo o lote 01, 03, medindo 50m., de frente por 24m., de frente a fundos; e os lotes 05, 07, 09 e 14, medindo 12,00m., de frente por 25m., de frente a fundos; medindo 300m2., cada um, formando um total de **1.800,00m2.**, lotes estes com seus limites e confrontações de acordo com a planta e memorial descritivo arquivados neste cartório; imóvel constante do registro 01 desta Matrícula, tem como outorgante devedor e doador a **PANHOSSI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, com sede à Av. Presidente Getulio Vargas, nº 2.471, em Teixeira de Freitas – Ba., CGC nº 16.601.339/0001-14; representada por Wildson Dias de Oliveira e como outorgada Credora e tomadora a **COMPANHIA PAULISTA FERTILIZANTES**, CGC nº 61.087.912/0001-37, com sede em São Paulo – SP., à Rua Pedro Américo, nº 68, 2º andar; representada neste ato pelo Sr. José Jocildo Alves de Andrade; que a outorgante acima qualificada declara neste ato e assume a dívida de Panhossi Assis Ltda., com carta de fiança e aval de Waldir Panhossi e esposa/ e Carlos Antonio Assis Gouveia; dívida esta proveniente de compra de fertilizantes, no valor de Cz\$ 960.000,00, tendo avaliado no valor de Cz\$ 399.996,00; que sendo assim, pela presente escritura, na melhor forma de direito, dar à outorgada, em liquidação do debito, os Lotes antes descritos e caracterizados. Demais condições devidamente especificadas no teor da escritura. O referido é verdade. Dou fé. Caravelas, 17 de Dezembro de 1.987. Ass: Luiz Carlos Sá Nogueira – Oficial. Eu, Irlanda do Rosário Miranda - Oficiala deste Cartório. Dou fé. Caravelas, 14 de Dezembro de 2.011.

Registro de Imóveis e Hipotecas
 COMARCA DE CARAVELAS
 Estado da Bahia
 Irlanda do Rosário Miranda
 Oficiala

Irlanda do Rosário Miranda
 Irlanda do Rosário Miranda
 Oficiala

J

317
~~Ø~~

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS
 E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS.**

Fórum Aliomar Baleeiro

*Praça Teófilo Otoni, s/nº - Caravelas/ Bahia – CEP: 45.900.000 – Tel: (73)
 3297-1313 e 1314.*

CERTIDÃO NEGATIVA DE ONUS.

CERTIDÃO passada a pedido verbal da parte interessada, na forma abaixo declarada.

IRLANDA DO ROSÁRIO MIRANDA – Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Caravelas, e seus termos na forma da lei etc...

CERTIFICA que revendo os livros do Cartório a seu cargo, acerca do que lhe foi pedido nada consta de Ônus Reais, que se refira ao imóvel denominado “06 (seis) lotes”, integrantes no loteamento Jardim Liberdade, em Teixeira de Freitas – Ba., nesta Comarca – Ba., conforme segue: Lotes nºs 1, 3, 5, 7, 9 e 14 da Quadra 21, tendo o lote 01, 03, medindo 50m., de frente por 24m., de frente a fundos; e os lotes 05, 07, 09 e 14, medindo 12,00m., de frente por 25m., de frente a fundos; medindo 300m2., cada um, formando um total de 1.800,00m2., pertencente a a **COMPANHIA PAULISTA FERTILIZANTES**, CGC nº 61.087.912/0001-37; com sede em São Paulo – SP., à Rua Pedro Américo, nº 68, 2º andar; representada neste ato pelo Sr. José Jocildo Alves de Andrade; constante do Registro 08 da Matrícula nº 2.811, livro 02, datada de 17.12.1988. Eu, Irlanda do Rosário Miranda, Oficiala deste Cartório. Dou fé. Caravelas, 14 de Dezembro de 2.011.

Registro de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE CARAVELAS
 Estado de Bahia
Irlanda do Rosário Miranda
 Oficiala

Irlanda do Rosário Miranda
 Irlanda do Rosário Miranda
 Oficiala

Ø

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

318
A

ANEXO 03

J

319
4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 NÚMERO : 5N
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietária
 CONTATO : Sra. Meire TELEFONE : (73)9994-9717
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

de

320
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



de

321
10

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 252,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 45.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Roberto TELEFONE : (73)9954-4479
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 160,71
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 154,96
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

8

322
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JE

323
D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thoma A. Gonzaga NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 50.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Márcio TELEFONE : (73)9967-7669
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 180,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 180,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

JE

324
A

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JE

325
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz de Camões NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 18.000,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Miguel TELEFONE : (73)3291-8755
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 129,60
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 129,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Pc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JE

326
/

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JK

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo

CONTATO : Sr. Renilton

TELEFONE : (73)9987-8114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

JE

328
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JE

329
A

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autônomo
 CONTATO : Sr. Renilton TELEFONE : (73)9987-8114
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JK

330
4

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JK

331
A

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 972-11 Fal-Im07

DATA: 30/12/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

JF

332
P**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente ,SN	160,71	154,96	0,9642	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thoma A. Gonzag	180,00	180,00	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Luiz de Camões ,SN	129,60	129,60	1,0000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0004

J

333
P**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	120,00	120,00
2	160,71	154,96
3	180,00	180,00
4	129,60	129,60
5	120,00	120,00
6	120,00	120,00

E

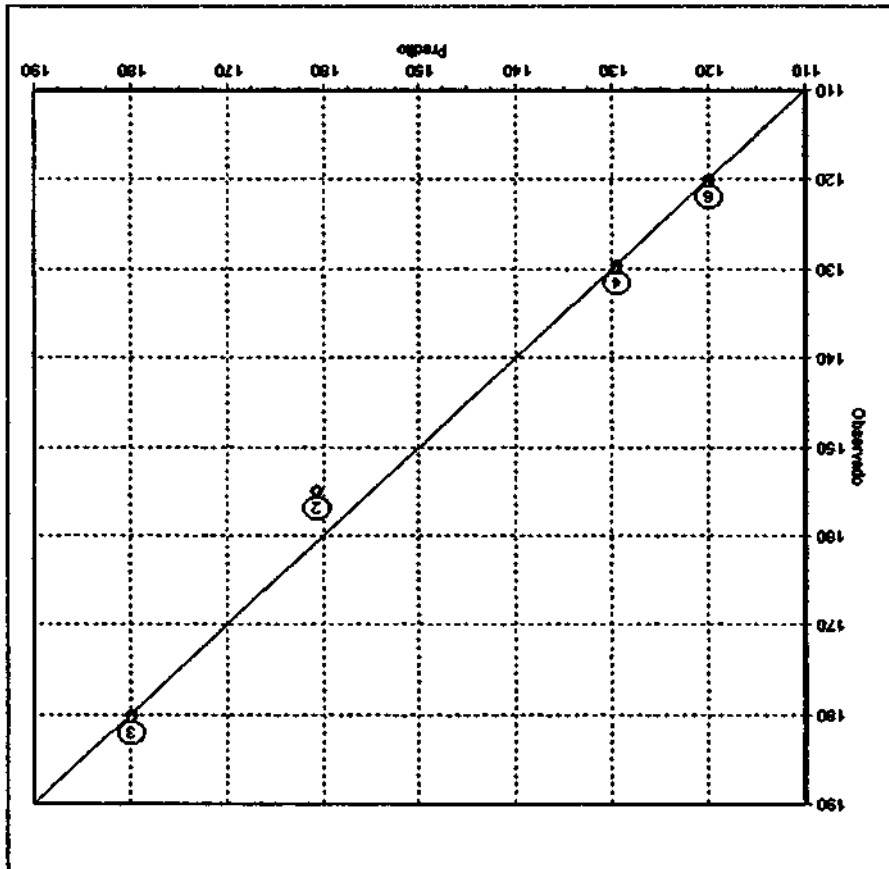


GRÁFICO DE DISPERSÃO

334

335
A

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 138,39
 Desvio Padrão : 25,77
 - 30% : 96,87
 + 30% : 179,90
 Coeficiente de Variação : 18,6300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 137,43
 Desvio Padrão : 24,87
 - 30% : 96,20
 + 30% : 178,65
 Coeficiente de Variação : 18,1000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 30/12/2011
 Local : Lote 01 - Quadra 21 - Jd. Liberdade
 Cliente : 37ª VC Fórum Central
 Área m² : 300,00
 MÉDIA SANEADA (R\$) : 137,43

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0436
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 143,69867
VALOR TOTAL (R\$) : 43.109,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 128,17
 INTERVALO MÁXIMO : 159,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 122,44
 INTERVALO MÁXIMO : 152,42

GRAU DE PRECISÃO

III

JK

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

336
20

ANEXO 04

LC

337
AD

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietária
 CONTATO : Sra. Meire TELEFONE : (73)9994-9717
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JE

338
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JF

339
A

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 252,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 45.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Roberto TELEFONE : (73)9954-4479
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 160,71
TESTADA CI : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 154,96
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

A

340
A

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JE

341
~~0~~

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thoma A. Gonzaga NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 50.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Márcio TELEFONE : (73)9967-7669
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 180,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 180,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

je

342
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

fe

343
10

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz de Camões NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 18.000,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Miguel TELEFONE : (73)3291-8755
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	129,60
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	129,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				

JE

344
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JF

345
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Renilton TELEFONE : (73)9987-8114
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

je

346
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



J

347
P**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Az) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor autônomo

CONTATO : Sr. Renilton

TELEFONE : (73)9987-8114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	120,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	120,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

J

348
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000


QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JK

349


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 972-11 Fal-Im07

DATA : 30/12/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

- Localização 1,00
- Testada 12,50
- Profundidade
- Frentes Múltiplas
- Área
- Topografia plano
- Consistência seco



350
D**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

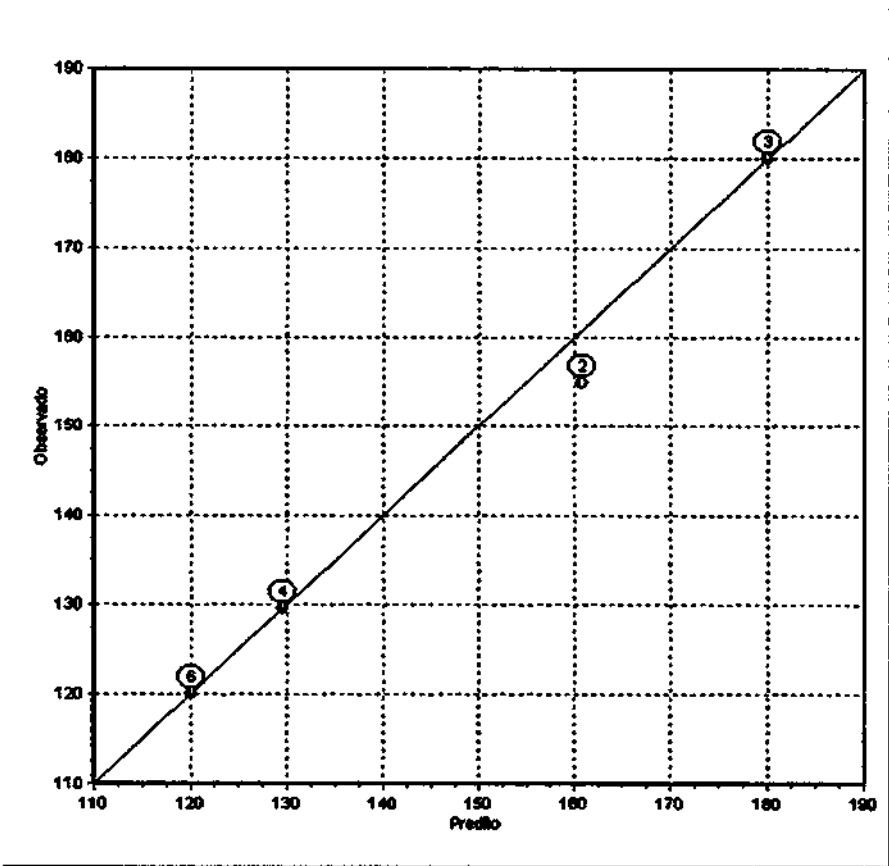
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente ,SN	160,71	154,96	0,9642	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thoma A. Gonzag	180,00	180,00	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Luiz de Camões ,SN	129,60	129,60	1,0000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0004

D

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	120,00	120,00
2	160,71	154,96
3	180,00	180,00
4	129,60	129,60
5	120,00	120,00
6	120,00	120,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



JK

fls 337
353
4

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 138,39

Desvio Padrão : 25,77

- 30% : 96,87

+ 30% : 179,90

Coefficiente de Variação : 18,6300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 137,43

Desvio Padrão : 24,87

- 30% : 96,20

+ 30% : 178,65

Coefficiente de Variação : 18,1000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú

Modalidade : Venda

Data : 30/12/2011

Local : Lote 03 - Quadra 21 - Jd. Liberdade

Cliente : 37ª VC Fórum Central

Área m² : 300,00

MÉDIA SANEADA (R\$) : 137,43

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : 0,0436

Profundidade : 0,0000

Frentes Múltiplas : 0,0000

Fator Área : 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 143,69867

VALOR TOTAL (R\$) : 43.109,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 128,17

INTERVALO MÁXIMO : 159,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 122,44

INTERVALO MÁXIMO : 152,42

GRAU DE PRECISÃO

III

JE

354
4

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

ANEXO 05



359
A

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietária
 CONTATO : Sra. Meire TELEFONE : (73)9994-9717
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 120,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 120,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

✍

356
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



D

357
D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 252,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 45.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Roberto TELEFONE : (73)9954-4479
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 160,71
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 154,96
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Pt : 0,00		

D

358
40

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

8

353
A**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thoma A. Gonzaga

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 50.000,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Márcio

TELEFONE : (73)9967-7669

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 180,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 180,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

K

360
A

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JK

361/20

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz de Camões NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 18.000,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Miguel TELEFONE : (73)3291-8755
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 129,60
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 129,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

de

362
A

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ff

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Renilton TELEFONE : (73)9987-8114
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
PRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Pi : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



fls 369
369
A

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor autônomo

CONTATO : Sr. Renilton

TELEFONE : (73)9987-8114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

de

365
20

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Handwritten signature or initials.

361
e**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: 972-11Fal-Im07

DATA: 30/12/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR **ÍNDICE**

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

JK

368
D**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avallando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente ,SN	160,71	154,96	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thoma A. Gonzag	180,00	180,00	1,0000	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Luiz de Camões ,SN	129,60	129,60	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0003

D

369
D**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	120,00	120,00
2	160,71	154,96
3	180,00	180,00
4	129,60	129,60
5	120,00	120,00
6	120,00	120,00

D

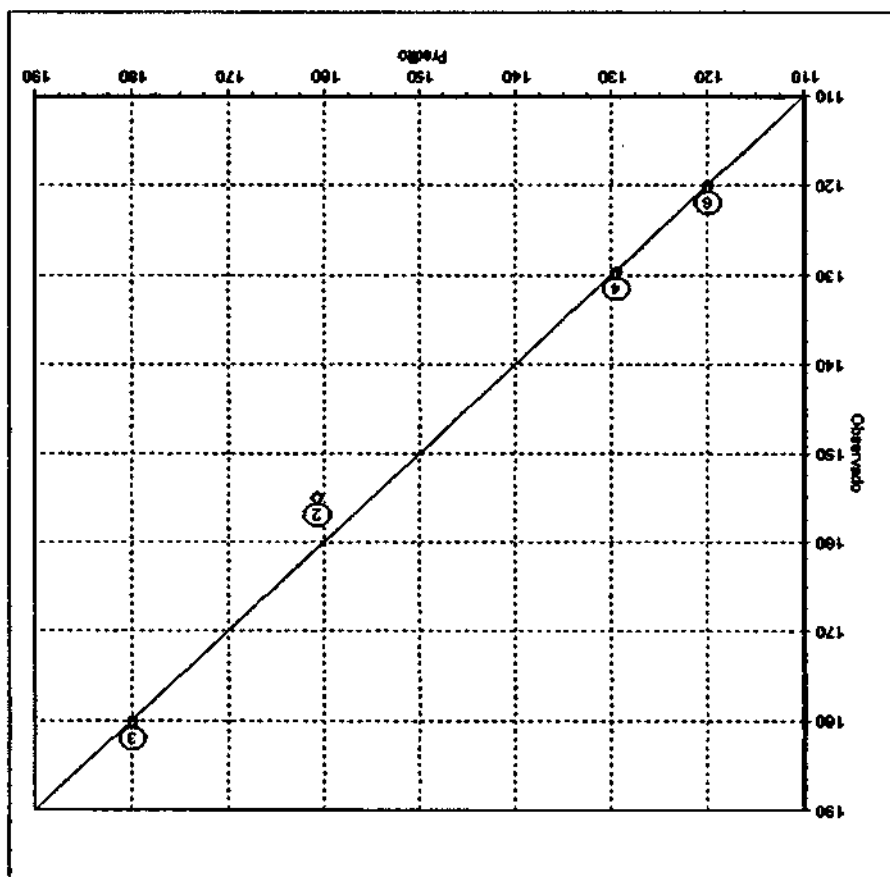


GRÁFICO DE DISPERSÃO

370

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 138,39
Desvio Padrão : 25,77
- 30% : 96,87
+ 30% : 179,90
Coeficiente de Variação : 18,6300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 137,43
Desvio Padrão : 24,87
- 30% : 96,20
+ 30% : 178,65
Coeficiente de Variação : 18,1000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 30/12/2011
Local : Lote 05 - Quadra 21 - Jd. Liberdade
Cliente : 37ª VC Fórum Central
Área m² : 300,00
MÉDIA SANEADA (R\$) : 137,43

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0358
Profundidade: 0,0000
Frentes Múltiplas: 0,0000
Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :	142,53024
VALOR TOTAL (R\$) :	42.759,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 127,00
INTERVALO MÁXIMO : 158,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 122,44
INTERVALO MÁXIMO : 152,42

GRAU DE PRECISÃO

III

372
P

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

ANEXO 06

JE

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietária
 CONTATO : Sra. Meire TELEFONE : (73)9994-9717
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	120,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	120,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				

374
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JE

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 252,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 45.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Roberto TELEFONE : (73)9954-4479
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 160,71
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 154,96
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

AE

376
4

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

8

fls. 381
377
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thoma A. Gonzaga

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 50.000,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Márcio

TELEFONE : (73)9967-7669

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 180,00
TESTADA Ci :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 180,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

de

378
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



AE

file 003
371
A

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz de Camões

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 18.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo

CONTATO : Sr. Miguel

TELEFONE : (73)3291-8755

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 129,60
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 129,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

8

fls. 384
38
R

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JE

file 385
385
A

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo

CONTATO : Sr. Renilton

TELEFONE : (73)9987-8114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

de

382
4
115.386

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JF

383
187

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
IMOBILIÁRIA : Corretor autônomo
CONTATO : Sr. Renilton TELEFONE : (73)9987-8114
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JK

fig. 088
385
40

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

8

389
P**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: 972-11Fa-Im07

DATA: 30/12/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR **ÍNDICE**

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

JK

386
4**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente ,SN	160,71	154,96	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thomaz A. Gonzaga	180,00	180,00	1,0000	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Luiz de Camões ,SN	129,60	129,60	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415 ,SN	120,00	120,00	1,0000	1,0003

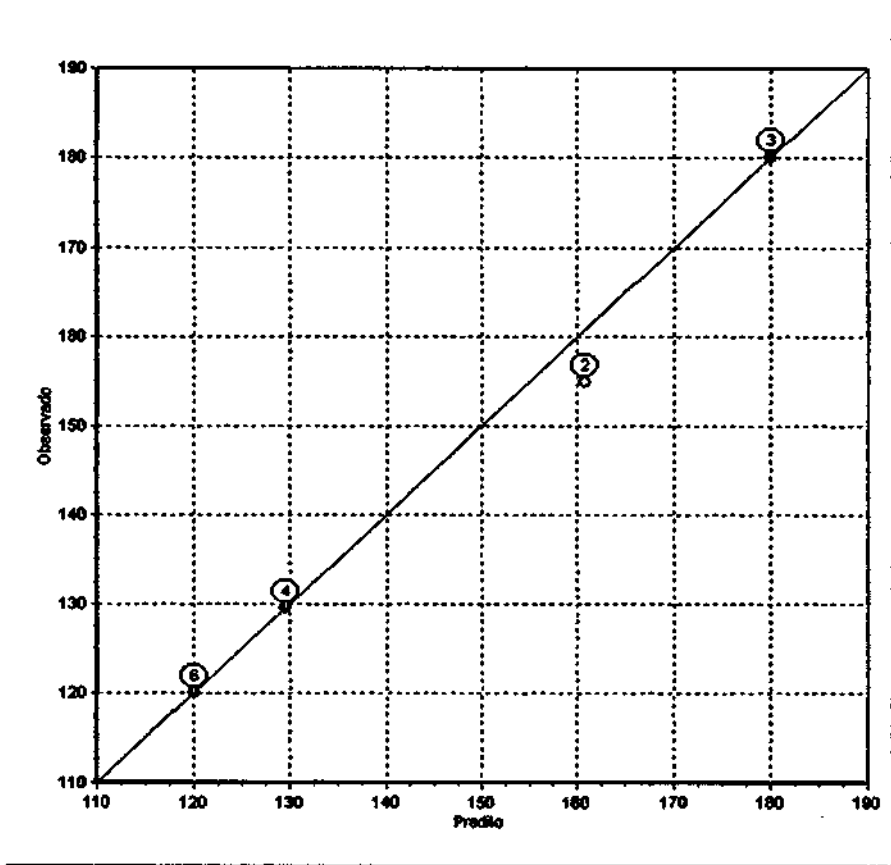
8

387
4**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	120,00	120,00
2	160,71	154,96
3	180,00	180,00
4	129,60	129,60
5	120,00	120,00
6	120,00	120,00

JK

GRÁFICO DE DISPERSÃO



389
/0

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 138,39
 Desvio Padrão : 25,77
 - 30% : 96,87
 + 30% : 179,90
 Coeficiente de Variação : 18,6300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 137,43
 Desvio Padrão : 24,87
 - 30% : 96,20
 + 30% : 178,65
 Coeficiente de Variação : 18,1000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 30/12/2011
 Local : Lote 07 - Quadra 21 - Jd.Liberdade
 Cliente : 37ª VC Fórum Central
 Área m² : 300,00
 MÉDIA SANEADA (R\$): 137,43

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0358
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 142,53024
 VALOR TOTAL (R\$) : 42.759,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 127,00
 INTERVALO MÁXIMO : 158,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 122,44
 INTERVALO MÁXIMO : 152,42

GRAU DE PRECISÃO

III

JK

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

ANEXO 07

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, entre nº 261/265 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietária
 CONTATO : Sra. Meire TELEFONE : (73)9994-9717
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

de

fls. 396
392
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



JK

303
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Estados Unidos, esq. R. Frei Vicente

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 252,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 45.000,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Roberto

TELEFONE : (73)9954-4479

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	160,71
TESTADA Ci :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	154,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

g

398
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernando de Noronha, esq. R. Thoma A. Gonzaga NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 50.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Márcio TELEFONE : (73)9967-7669
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 180,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 180,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

396
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



D

397
D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011
 SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz de Camões NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA
 CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 18.000,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Miguel TELEFONE : (73)3291-8755
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	129,60
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	129,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

D

fls. 402
398
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



J

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TEIXEIRA DE FREITAS - BA - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2011

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomaz Antonio Gonzaga, frente nº 415

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Liberdade

CIDADE : TEIXEIRA DE FREITAS - BA

CEP : UF : BA

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 40.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo

CONTATO : Sr. Renilton

TELEFONE : (73)9987-8114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 120,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 120,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

JF