



## LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA URBANA

ENDEREÇO: AVENIDA LUIS VIANA, S/N,  
MUSSURUNGA I  
SALVADOR/BA



## LAUDO AVALIAÇÃO

### FICHA DE RESUMO

**SOLICITANTE:** UTC PARTICIPAÇÕES S.A.

**IMÓVEL:** GLEBAS URBANAS.

**ENDEREÇO:** AVENIDA LUIS VIANA x VIA MARGINAL 29 DE MARÇO, S/N,  
MUSSURUNGA I - SALVADOR/BA.

#### QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel – Matrícula 62.893	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )
Área 01-A	45.575,68
Área 01-B (Desapropriação)	637,67
Área 02	50.000,00
Área 03 (Servidão Via MRV)	13.306,51
Área 04-A	187.696,26
Área 04-B	227.274,14
<b>Valor Total de Mercado para a Gleba (R\$)</b>	<b>524.490,25</b>

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

**METODOLOGIA:** COMPARATIVO DIRETO DE DADOS E MÉTODO INVOLUTIVO DE MERCADO; CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

**TRATAMENTO DOS DADOS:** APLICAÇÃO DE FATORES.

#### RESULTADO DA AVALIAÇÃO - DATA BASE: JANEIRO/2.020

Imóvel – Matrícula 62.893	Valor Unitário de Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor de Total de Venda (R\$)
Área 01-A	1.917,69	87.400.000,00
Área 01-B (Desapropriação)	<i>Não Avaliado</i>	<i>Não Avaliado</i>
Área 02	926,50	46.325.000,00
Área 03 (Servidão Via MRV)	<i>Não Avaliado</i>	<i>Não Avaliado</i>
Área 04-A	514,07	96.490.000,00
Área 04-B	455,35	103.490.000,00
<b>Valor Total de Mercado para a Gleba (R\$)</b>		<b>333.705.000,00</b>

**ESPECIFICAÇÕES:** GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I  
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias  
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

---

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

### 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

---

**Endereço:** Avenida Luís Viana x Via Marginal 29 de Março, s/n, Mussurunga I  
Salvador/BA

- 2.1. **Tipo do Bem:** Glebas Urbanas.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** Parcialmente Ocupado.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Invasão – Moradias Irregulares.

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

---

Determinação dos valores de mercado dos Imóveis.

### 4. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO

---

#### 4.1. VISTORIA

As vistorias foram realizadas nas datas de 12 e 13 de dezembro de 2019, e possibilitaram a verificação interna dos terrenos, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

#### 4.2. DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados na matrícula 62.893, do Registro de Imóveis de Salvador, Levantamento Planimétrico dos Terrenos (Planta de Parcelamento do Solo), Levantamento Planialtimétrico da área, além de dados obtidos em várias fontes cadastrais.

### **4.3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO**

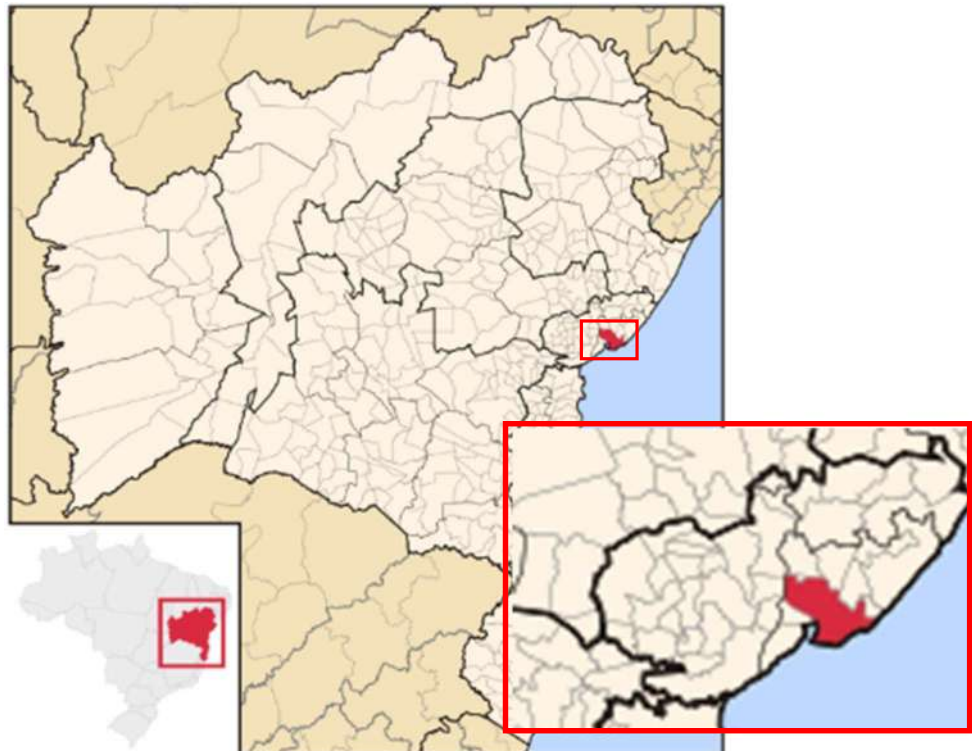
#### **4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SALVADOR**

O município de Salvador é o principal centro financeiro e comercial do Estado da Bahia, é também porto exportador, centro administrativo e turístico. O município é sede de importantes empresas regionais, nacionais e internacionais, tais como, a Organização Odebrecht, Braskem, Coelba e Suzano, além possuir um polo petroquímico, centros de abastecimento e galpões industriais em seu território e entorno.

O município faz divisa com os municípios de Lauro de Freitas, Simões Filho, Candeias, Madre de Deus, Salinas da Margarida, Saubara, Itaparica, Vera Cruz e São Francisco do Conde e situa-se nas coordenadas geográficas: 12°58'16" S e 38°30'39" W.

Em 2014, Salvador teve o segundo maior produto interno bruto (PIB) dentre os municípios nordestinos, de acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.017, a população de Salvador é ocupada por cerca de 2.953.986 habitantes, com densidade demográfica de 3.859,44 habitantes/kilômetros<sup>2</sup>.

#### **MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SALVADOR**



*Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia*

#### 4.3.2.DO LOCAL

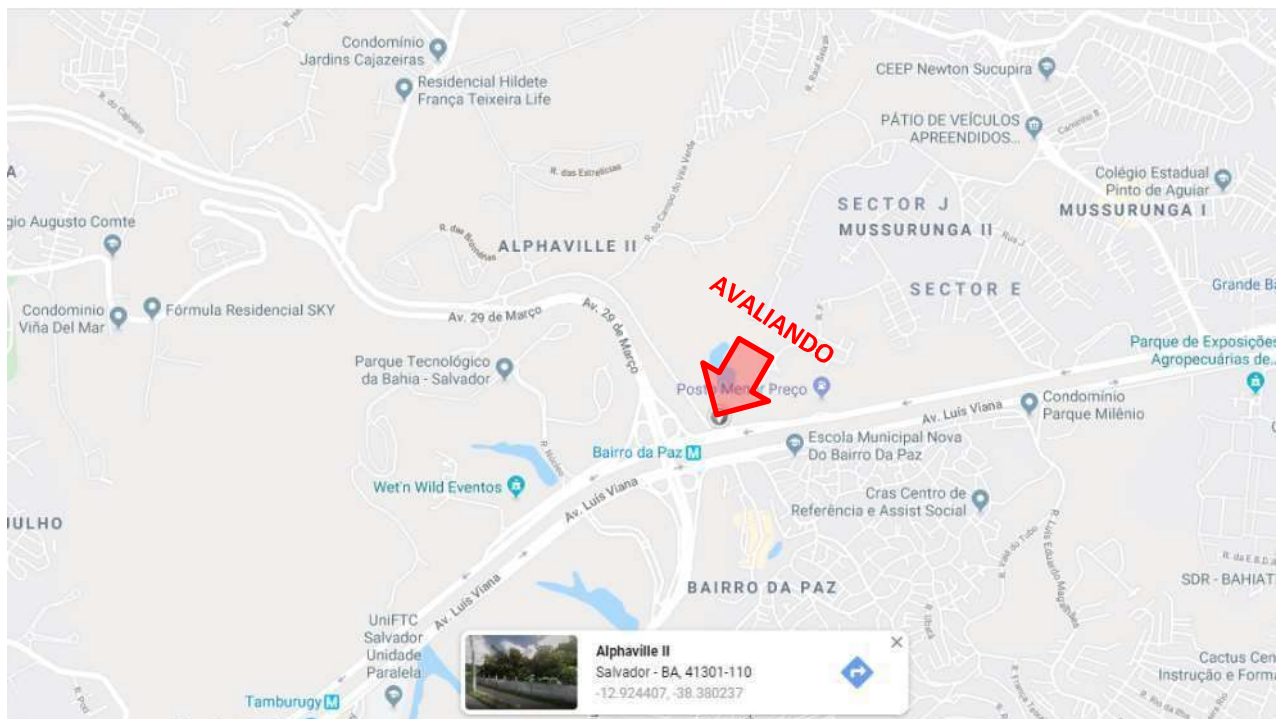
O local possui os principais melhoramentos públicos disponíveis para a região, tais como:

- Pavimentação asfáltica
- Guias e Sarjetas;
- Rede de água potável
- Rede de esgotos
- Rede de energia elétrica (força e luz)
- Iluminação Pública;
- Coleta de lixo
- Entrega postal.

O imóvel está localizado em região formada por imóveis residenciais e comerciais, fica situado a aproximadamente 16,0km do centro de Salvador/BA e a 7,0km do Aeroporto Internacional Deputado Luís Eduardo Magalhães, possui fácil acesso pela Avenida Luiz Viana e Via Marginal 29 de Março.

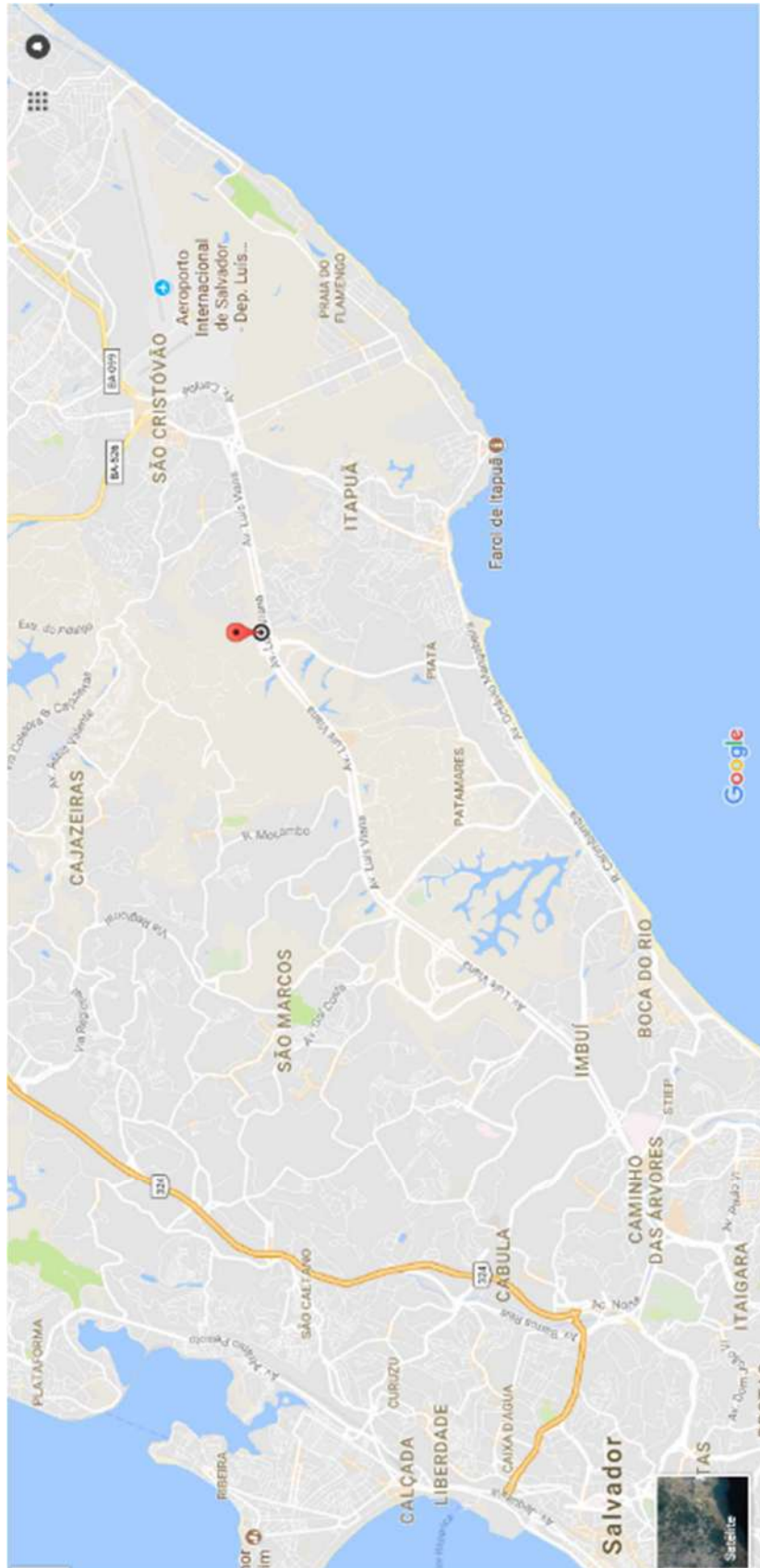
O imóvel encontra-se situado em frente a estação Bairro da Paz, da Linha 2 do Metro de Salvador, Corredor Metroviário da Avenida Paralela, administrada pela empresa CCR Metro Bahia.

#### MAPA RODOVIÁRIO



Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps  
Indicação Ilustrativa da área avaliando





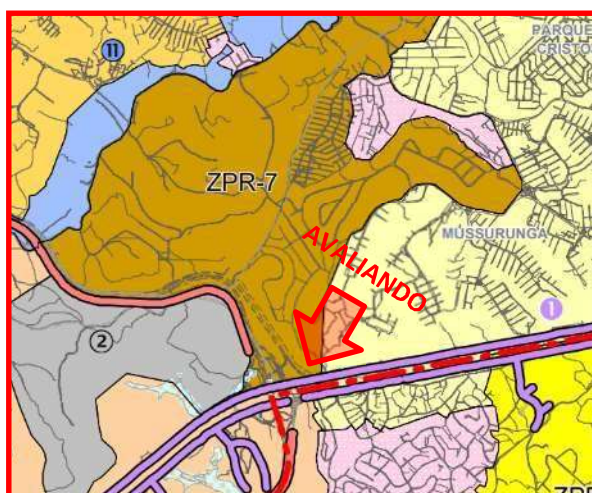
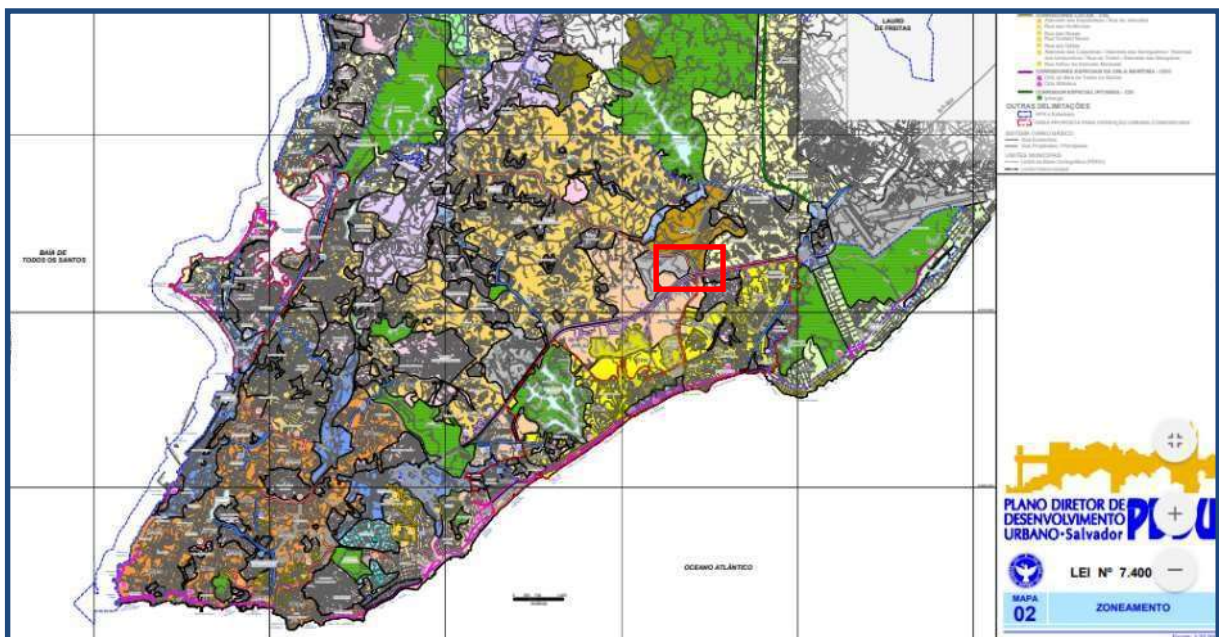
Fonte: Software de pesquisa geográfica Google Maps

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

### 4.3.3.DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei N° 9.069/2016, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU 2016 e dá outras providências, a microrregião em estudo encontra-se inserida em **Zona Predominantemente Residencial – 7 – ZPR-7**, conforme exposto abaixo.

#### MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



LEGENDA		
ZONAS DE USOS RESIDENCIAIS		
ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS - ZPR		
	ZPR-1	ZPR-4
	ZPR-2	ZPR-5
	ZPR-3	ZPR-6
	ZPR-7	ZPR-8
ZONAS EXCLUSIVAMENTE UNIRESIDENCIAIS - ZEUI		

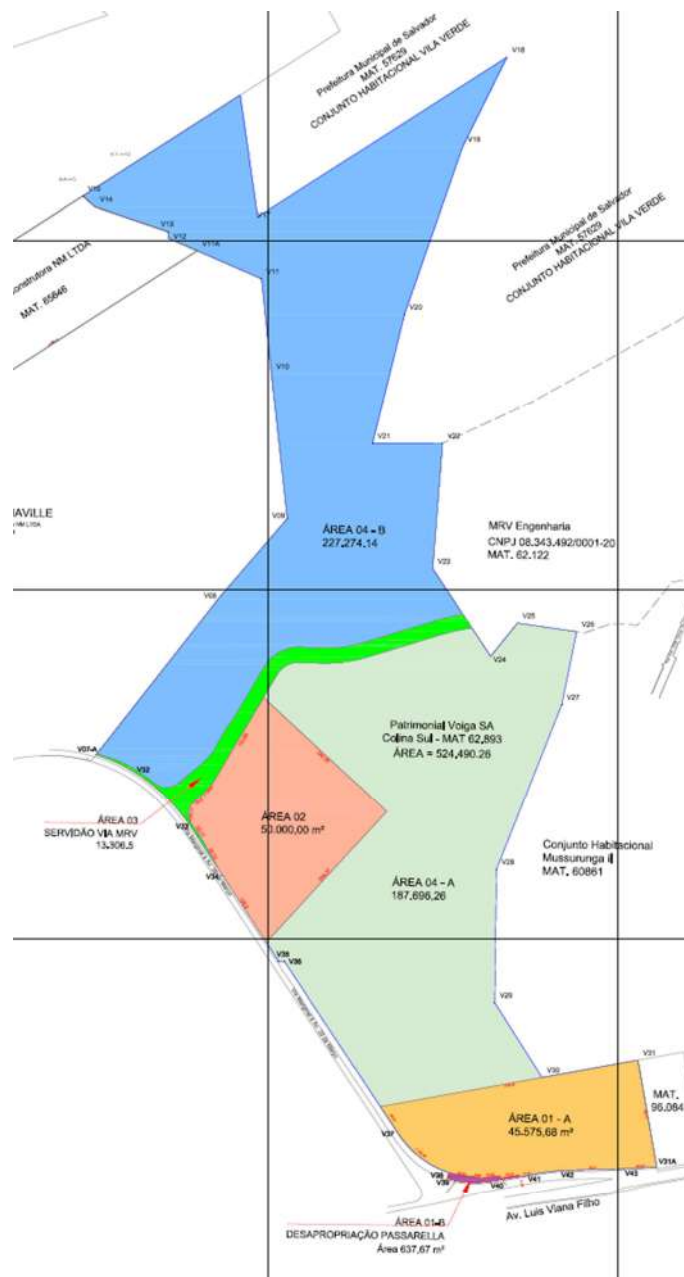
Fonte: Imagem Parcial da Planta 02A – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Salvador;  
Edições realizadas pelo autor do Laudo.

#### 4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de gleba em área urbana, com média densidade ocupacional, localizada na Avenida Luís Viana s/n, Mussurunga I, no município de Salvador, Estado da Bahia.

A gleba avaliando está registrada no 2º oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, inscrita na matrícula nº 62.893, e é formada por 05 poligonais de terreno, com diferentes condições de topografia e consistência do solo.

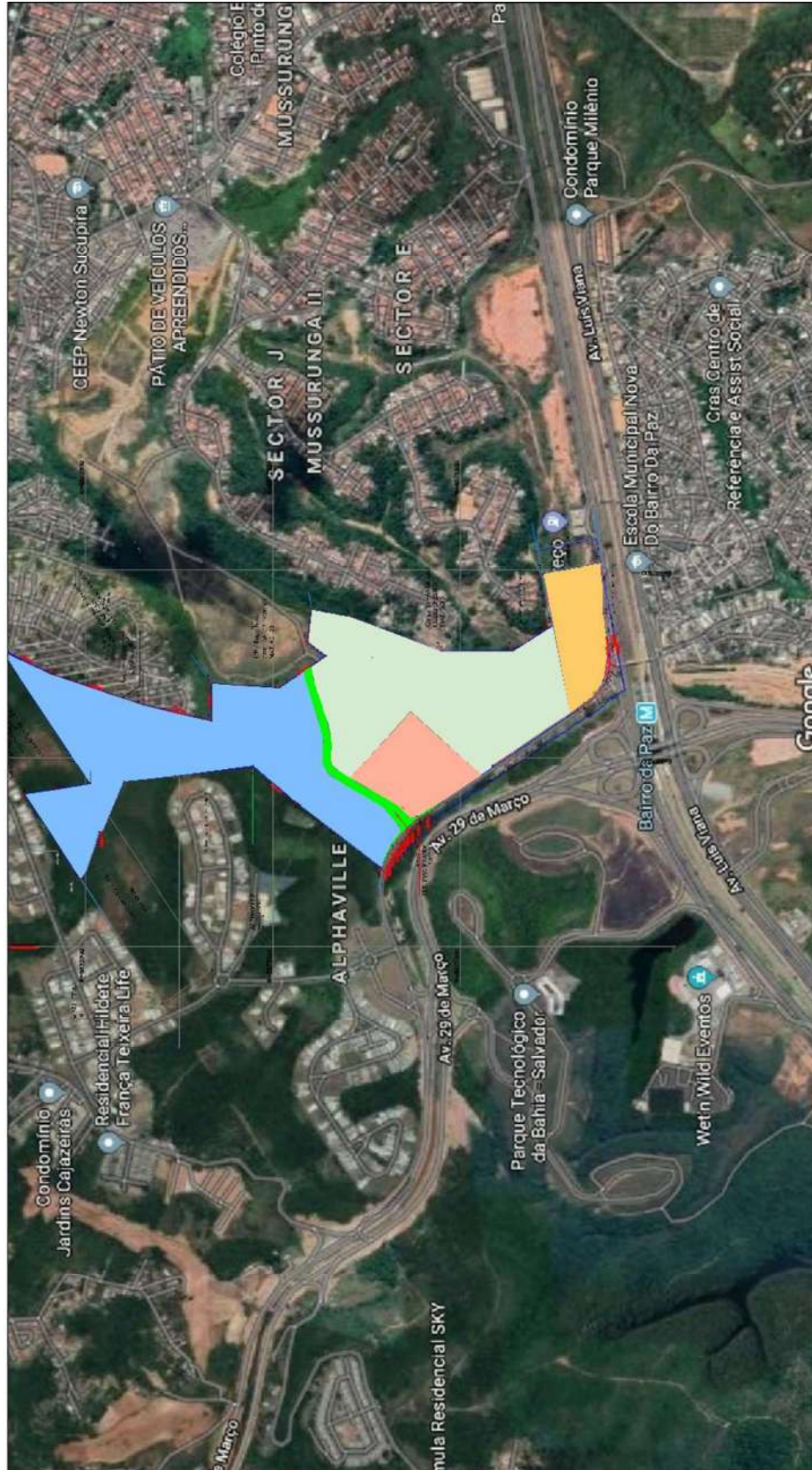
#### PLANTA PLANIMÉTRICA DA GLEBA AVALIANDO



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

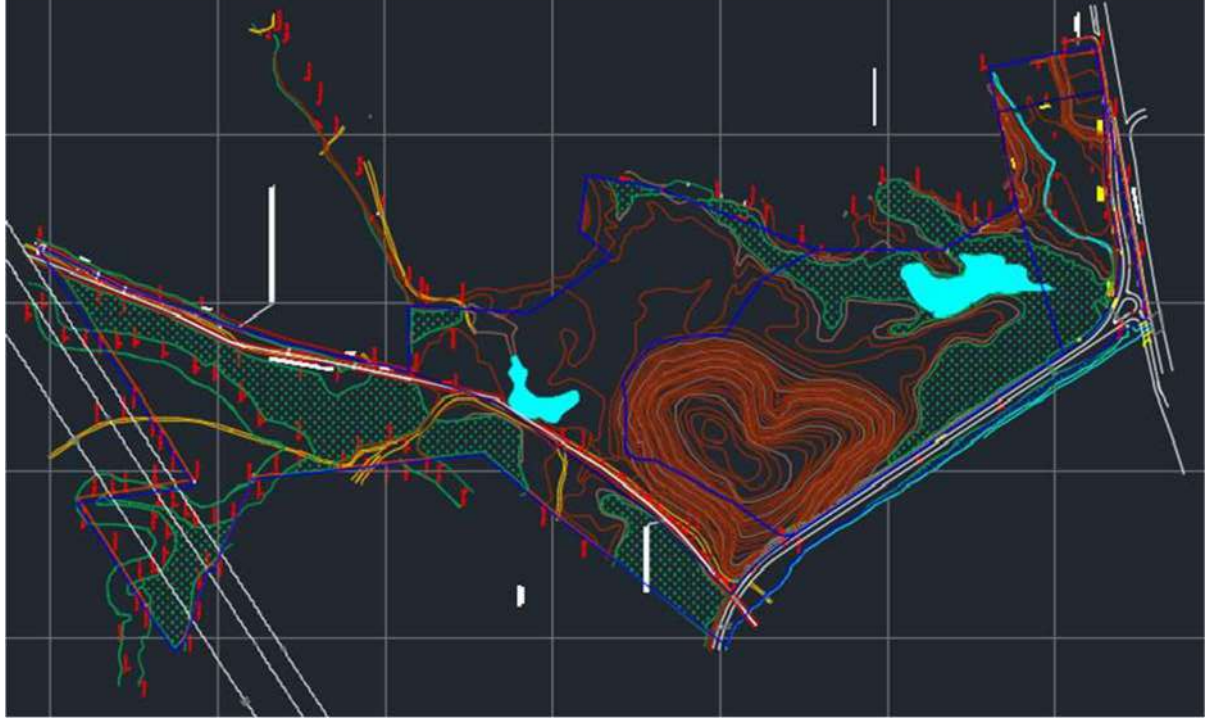


IMAGEM DE SATÉLITE X PROJEÇÃO DA PLANTA DE DESMEMBRAMENTO



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.2.5776  
Edições realizadas pelo autor do laudo.

B) PLANTA DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO



Fonte: Plantas fornecidas pela contratante.

A) PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO





#### 4.3.5. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893

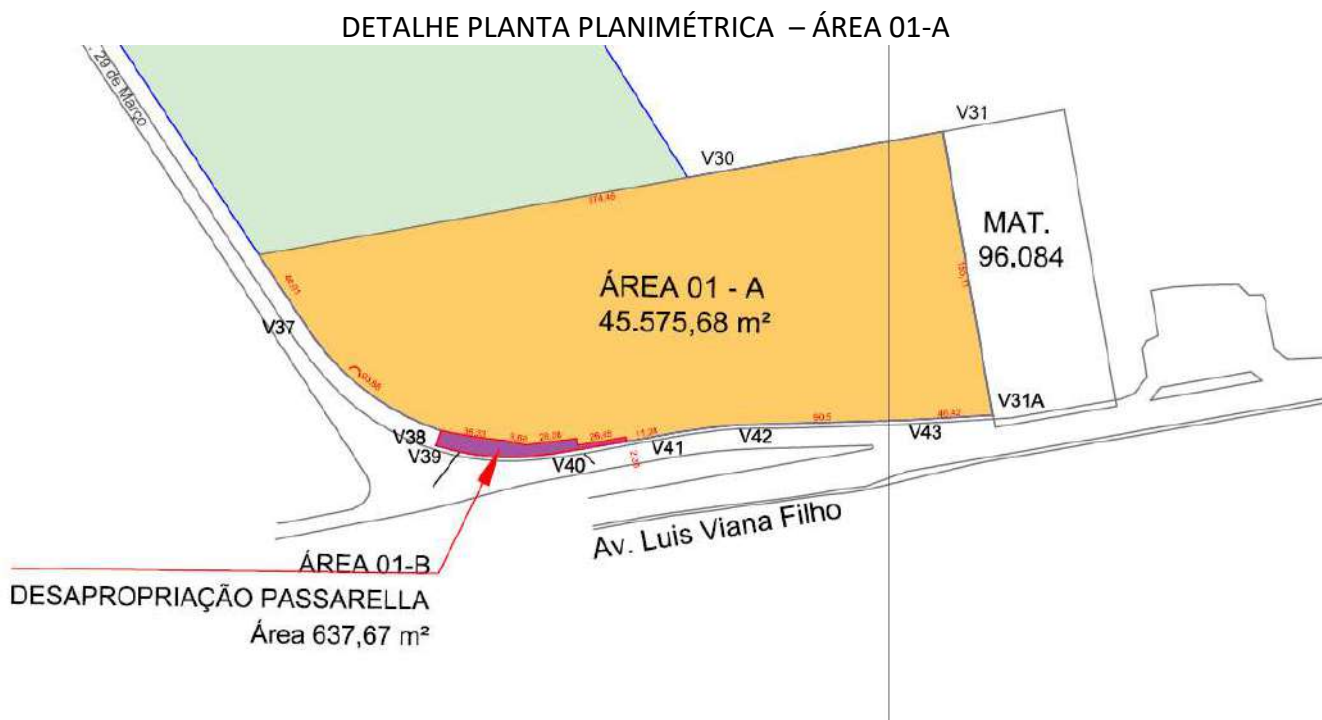
##### 4.3.5.1. ÁREA 01-A

Esta área está situada em esquina, com frente principal voltada para a Avenida Luís Viana, e frente secundária voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, contíguo à Área 04-A, apresenta topografia plana, formato irregular, terreno predominante seco e firme, com trecho alagadiço/brejoso, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 01-A		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	36.155,54	79,33
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	9.420,14 <sup>(2)</sup>	20,67
<b>TOTAL</b>	<b>45.575,68<sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
(2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

#### 4.3.5.2. ÁREA 01-B \*

Trata de área desapropriada, devido a construção da passarela de acesso a estação Bairro da Paz, da Linha 2 do Metro de Salvador, Corredor Metroviário da Avenida Paralela. Esta área está situada em esquina, com frente principal voltada para a Avenida Luís Viana, e frente secundária voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, contíguo à Área 01-A, apresenta topografia plana, formato irregular, terreno predominante seco e firme.

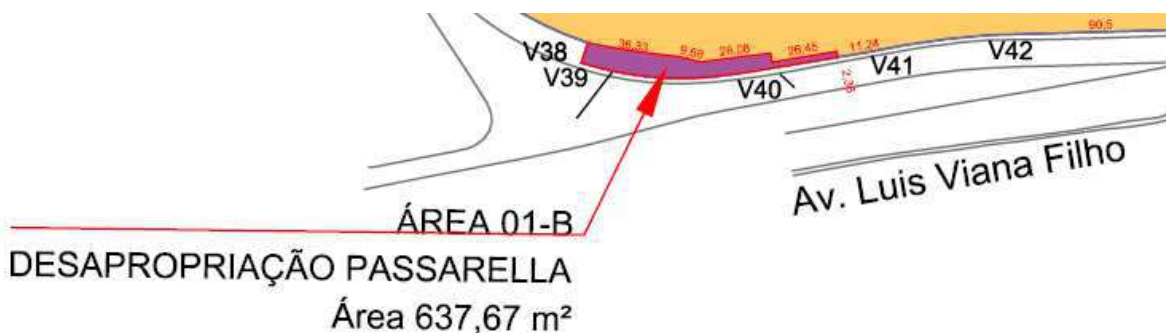
Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 01-B		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	637,67	100,00
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	0,00 <sup>(2)</sup>	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>637,67<sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;

(2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

#### DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 01-B



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

**\* Por se tratar de área desapropriada, esta poligonal não será objeto de avaliação para obtenção do valor de mercado de venda.**



#### 4.3.5.3. ÁREA 02

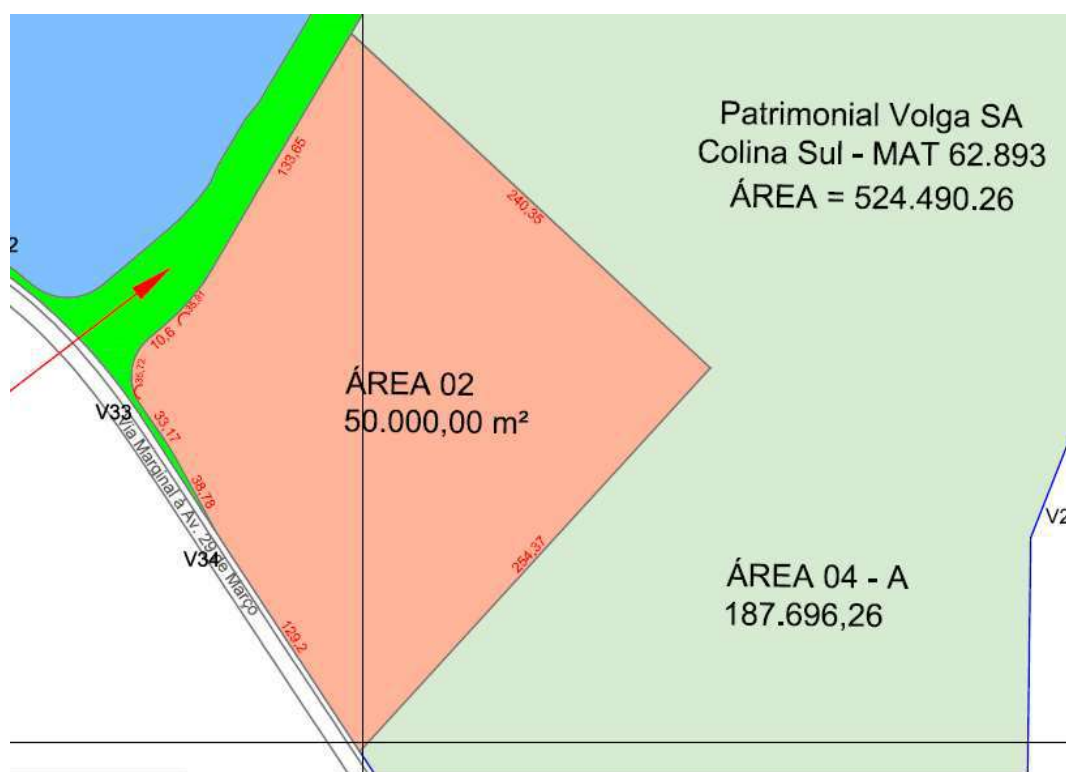
Esta área está situada em meio de quadra, com frente voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, contíguo às Áreas 04-A e Área 03, apresenta topografia com aclive acima de 20%, formato irregular, terreno predominante seco e firme, formato parcialmente irregular, terreno seco e firme, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 02		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	50.000,00	100,00
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	0,00 <sup>(2)</sup>	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>50.000,00 <sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
(2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

#### DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 02



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

#### 4.3.5.4. ÁREA 03 \*

Esta área está situada em meio de quadra, com frente principal voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, e trata de via de servidão para a área da MRV Engenharia, e está contíguo às Área 02, Área 04-A e Área 04-B, apresenta topografia plana, com aclive até 5%, formato irregular, terreno seco e firme, sem edificações e sem fechamento de perímetro.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 03		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	13.306,51	100,00
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	0,00 <sup>(2)</sup>	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>13.306,51</b> <sup>(1)</sup>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
(2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

#### DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 03



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

**\* Por se tratar de área destinada a via de servidão, esta poligonal não será objeto de avaliação para obtenção do valor de mercado de venda.**

#### 4.3.5.5. ÁREA 04-A

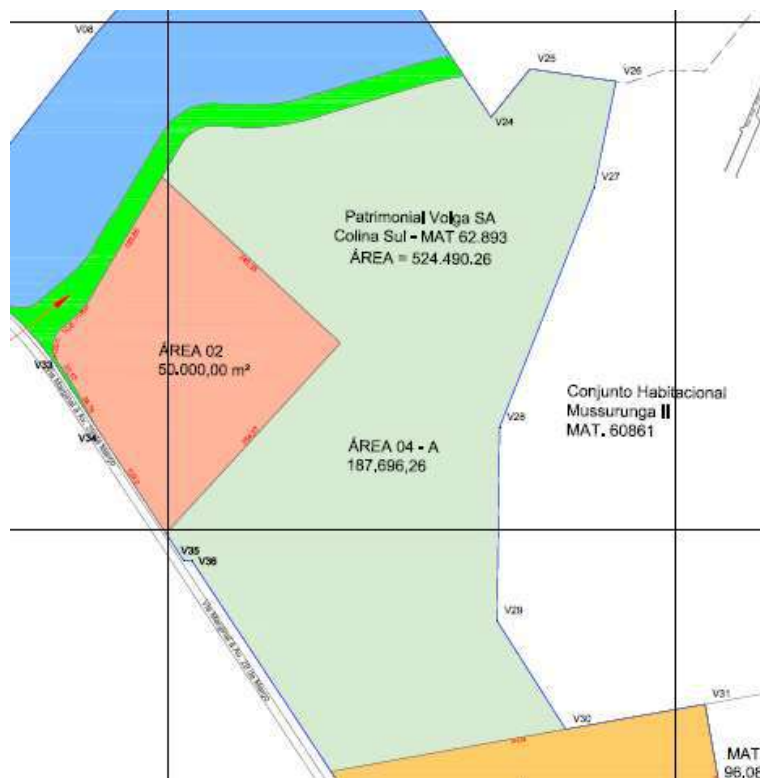
Esta área está situada em meio de quadra, com frente principal voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, contíguo às Áreas 01-A, Área 02 e Área pertencente ao Conjunto Habitacional Mussurunga II, apresenta topografia com aclive até 20%, formato irregular, terreno predominante seco e firme, com trecho alagadiço/brejoso, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 04-A		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	139.491,50	74,32
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	48.204,76 <sup>(2)</sup>	25,68
<b>TOTAL</b>	<b>187.696,26 <sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
(2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

#### DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 04-A



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

#### 4.3.5.6. ÁREA 04-B

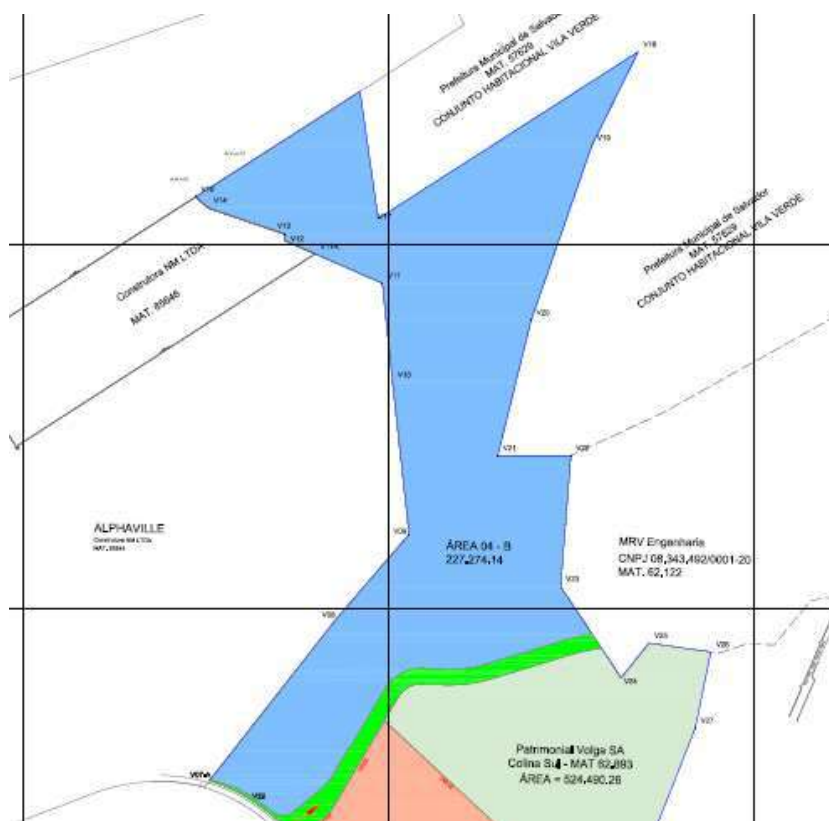
Esta área está situada em meio de quadra, com frente principal para a Via Marginal da Avenida 29 de Março, contíguo à Área 03, da via de servidão do empreendimento da MRV, apresenta topografia predominantemente plana, com aclive até 5%, formato irregular, terreno predominante seco e firme, com trecho alagadiço/brejoso, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 04-B		
DESCRIÇÃO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	150.073,70	67,80
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	73.200,44 <sup>(2)</sup>	32,20
<b>TOTAL</b>	<b>227.274,14 <sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
(2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

#### DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 04-B



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;



## **5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

---

O município de Salvador é o principal centro financeiro e comercial do Estado da Bahia, é também porto exportador, centro administrativo e turístico. O município é sede de importantes empresas regionais, nacionais e internacionais, tais como, a Organização Odebrecht, Braskem, Coelba e Suzano, além possuir um polo petroquímico, centros de abastecimento e galpões industriais em seu território e entorno.

A região em estudo é objeto de grandes obras de desenvolvimento, tais como, implantação de Linha de Metro, Nova Rodovia 29 de Março, entre outras, o que vem valorizando cada vez mais os imóveis da região.

O mercado imobiliário apresenta, poucas ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de Salvador.

No entanto, apesar destes aspectos positivos observados anteriormente, os imóveis possuem baixa liquidez, devido se tratar de áreas com diferentes características, destinadas a diferentes grupos de investimentos, e segmentos específicos, podendo se concluir, que os imóveis avaliando possuem liquidez moderada.

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA**

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 A 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS, HOSPITAIS, FACULDADES, GRANDES COMÉRCIOS, E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO, REGIÃO EM DESENVOLVIMENTO ACELERADO.

## **6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS**

---

### **6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE, além da Norma 2013, para Avaliação de Imóveis, da Comissão de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:
  - \* Quando a diferença for inferior a 30%  
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4$ ;
  - \* Quando a diferença for superior a 30%  
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8$ ;
- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

<b>Localização</b>	<b>Fator de Localização</b>
Excelente	1,10
Privilegiada	1,00
Muito Boa	0,90
Boa	0,80
Intermediária	0,75
Secundária	0,65

- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma 2013, para Avaliação de Imóveis, da Comissão de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA, que especifica o seguinte:

<b>Topografia</b>	<b>Fator</b>
Terreno Plano / aclive até 5%	1,00
Em aclive de 5% até 10%	0,95
Em aclive de 10% até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

Os resultados obtidos, individualmente, nas planilhas de Cálculos de Homogeneização, para cada poligonal do terreno avaliando, serão corrigidos ainda, para as características de Consistência do Solo e Favela, de cada poligonal, consoante os índices do CAJUFA, conforme descritos abaixo:

- g. Fator Consistência do Solo: Para as áreas sujeitas à inundações (solo alagadiço), áreas brejosas e córregos, adotaremos o índice “0,50” como fator corretivo de homogeneização desta característica, conforme a Norma 2013, para Avaliação de Imóveis, da Comissão de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA;
- h. Fator Vizinhança: No caso dos terrenos circunvizinhos à favela, a faixa circunvizinha deverá ser igual a 200m, contados a partir da divisa do terreno limítrofe. Para imóveis inseridos nesta faixa, deverá ser aplicado um fator depreciativo linear, iniciando-se no índice indicado abaixo e finalizando-se com o fator igual a “1,0000”:

Inicialmente igual a “0,6667”, para circunvizinhança da favela caracterizada.

No presente trabalho, serão aplicados os índices “0,6667”, “0,3333”, e “1,0000”, como fatores depreciativos dos imóveis circunvizinhos à favela.

A seguir apresentamos os cálculos do Valor de Mercado para cada poligonal de terreno do imóvel avaliando.

## 6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

### 6.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - ÁREA 01-A

O cálculo do valor do terreno, para a ÁREA 01-A, será obtido através da fórmula abaixo, juntamente com a correção dos valores, através da aplicação do respectivo Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal:

$$V_{t(FV)} = S \times q \times Fv$$

Sendo,

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela) R\$;

S = Área da Poligonal do terreno, **45.575,68m<sup>2</sup>**;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 2.138,19/m<sup>2</sup>**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área, Localização e Topografia, como homogeneizante dos elementos amostrais;

Fv = Fator Vizinhança (Favela), **1,000** (sem influência);

**(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)**

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o seguinte resultado:

$$V_{t(FV)} = 45.575,68\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.138,19/\text{m}^2 \times 1,000$$

$$V_{t(FV)} = \underline{\text{R\$ } 97.449.463,22}$$



Aplicando a correção do valor, através do Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal, através da seguinte fórmula:

$$VT = ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.S.F} ) + ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.A.B.C} \times F_{CS} )$$

Sendo,

VT = Valor de Mercado do Terreno, R\$;

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar Total corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela), **R\$ 97.449.463,22;**

Percentual S.S.F = Percentual do Solo Seco e Firme, **79,33%;**

Percentual S.A.B .C= Percentual do Solo Alagadiço/Brejoso/Córrego, **20,67%;**

$F_{CS}$  = Fator Consistência do Solo, igual à **0,50;**

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o Valor de Mercado para o imóvel avaliando:

$$VT = (R\$ 97.449.463,22 \times 79,35\%) + (R\$ 97.449.463,22 \times 20,67\% \times 0,50)$$

$$VT = R\$ 77.326.149,06 + R\$ 10.071.402,02$$

$$VT = \underline{R\$ 87.397.551,08}$$

Ou, em números redondos:

Data Base: janeiro/2020

Poligonal	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Área 01-A	45.575,68	R\$ 87.400.000,00 (Oitenta e sete milhões e quatrocentos mil reais)

*“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”*  
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

### **6.2.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - ÁREA 02**

O cálculo do valor do terreno, para a ÁREA 02, será obtido através da fórmula abaixo, juntamente com a correção dos valores, através da aplicação do respectivo Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal:

$$Vt_{(FV)} = S \times q \times Fv$$

Sendo,

$Vt_{(FV)}$  = Valor Preliminar corrigido pelo Fator Vizinhaça (Favela) R\$;

S = Área da Poligonal do terreno, **50.000,00m<sup>2</sup>**;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 926,51/m<sup>2</sup>**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área, Localização e Topografia, como homogeneizante dos elementos amostrais;

Fv = Fator Vizinhaça (Favela), **1,000** (sem influência);

**(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)**

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o seguinte resultado:

$$Vt_{(FV)} = 50.000,00m^2 \times R\$ 926,51 /m^2 \times 1,000$$

$$Vt_{(FV)} = R\$ 46.325.500,00$$

Aplicando a correção do valor, através do Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal, através da seguinte fórmula:

$$VT = ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.S.F} ) + ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.A.B.C} \times F_{CS} )$$

Sendo,

VT = Valor de Mercado do Terreno, R\$;

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar Total corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela), **R\$ 46.325.500,00**;

Percentual S.S.F = Percentual do Solo Seco e Firme, **100,00%**;

Percentual S.A.B .C= Percentual do Solo Alagadiço/Brejoso/Córrego, **0,00%**;

$F_{CS}$  = Fator Consistência do Solo, igual à **0,50**;

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o Valor de Mercado para o imóvel avaliando:

$$VT = (R\$ 46.325.500,00 \times 100,00\%) + (R\$ 46.325.500,00 \times 0,0\% \times 0,50)$$

$$VT = R\$ 46.325.500,00 + R\$ 0,00$$

$$VT = \underline{R\$ 46.325.500,00}$$

Ou, em números redondos:

Data Base: janeiro/2020

Poligonal	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Área 02	50.000,00	R\$ 46.325.000,00 (Quarenta e seis milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais)

*“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”*  
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

### **6.2.3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - ÁREA 04-A**

O cálculo do valor do terreno, para a ÁREA 04-A, será obtido através da fórmula abaixo, juntamente com a correção dos valores, através da aplicação do respectivo Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal:

$$V_{t(FV)} = S \times q \times F_v$$

Sendo,

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar corrigido pelo Fator Vizinhaça (Favela) R\$;

S = Área da Poligonal do terreno, **187.696,26m<sup>2</sup>**;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 884,26/m<sup>2</sup>**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área, Localização e Topografia, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$F_v$  = Fator Vizinhaça (Favela), **0,667**

**(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)**

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o seguinte resultado:

$$V_{t(FV)} = 187.696,26\text{m}^2 \times \text{R\$ } 884,26 / \text{m}^2 \times 0,667$$

$$\underline{V_{t(FV)} = \text{R\$ } 110.703.520,68}$$

Aplicando a correção do valor, através do Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal, através da seguinte fórmula:

$$VT = ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.S.F} ) + ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.A.B.C} \times F_{CS} )$$

Sendo,

VT = Valor de Mercado do Terreno, R\$;

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar Total corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela), **R\$ 110.703.520,68**;

Percentual S.S.F = Percentual do Solo Seco e Firme, **74,32%**;

Percentual S.A.B .C= Percentual do Solo Alagadiço/Brejoso/Córrego, **25,68%**;

$F_{CS}$  = Fator Consistência do Solo, igual à **0,50**;

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o Valor de Mercado para o imóvel avaliando:

$$VT = (R\$ 110.703.520,68 \times 74,32\%) + (R\$ 110.703.520,68 \times 25,68\% \times 0,50)$$

$$VT = R\$ 82.274.856,57 + R\$ 14.214.332,05$$

$$VT = \underline{R\$ 96.489.188,62}$$

Ou, em números redondos:

Data Base: janeiro/2020		
Poligonal	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Área 04-A	187.696,26	R\$ 96.490.000,00 (Noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa mil reais)

*“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”*  
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



#### **6.2.4. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - ÁREA 04-B**

O cálculo do valor do terreno, para a ÁREA 04-B será obtido através da fórmula abaixo, juntamente com a correção dos valores, através da aplicação do respectivo Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal:

$$V_{t(FV)} = S \times q \times F_v$$

Sendo,

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela) R\$;

S = Área da Poligonal do terreno, **227.274,14m<sup>2</sup>**;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 729,75/m<sup>2</sup>**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área, Localização e Topografia, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$F_v$  = Fator Vizinhança (Favela), **0,667**

**(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)**

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o seguinte resultado:

$$V_{t(FV)} = 227.274,14\text{m}^2 \times \text{R\$ } 729,75 / \text{m}^2 \times 0,667$$

$$\underline{V_{t(FV)} = \text{R\$ } 110.624.153,54}$$

Aplicando a correção do valor, através do Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal, através da seguinte fórmula:

$$VT = ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.S.F} ) + ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.A.B.C} \times F_{CS} )$$

Sendo,

VT = Valor de Mercado do Terreno, R\$;

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar Total corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela), **R\$ 110.624.153,54**;

Percentual S.S.F = Percentual do Solo Seco e Firme, **67,80%**;

Percentual S.A.B .C= Percentual do Solo Alagadiço/Brejoso/Córrego, **32,20%**;

$F_{CS}$  = Fator Consistência do Solo, igual à **0,50**;

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o Valor de Mercado para o imóvel avaliando:

$$VT = (R\$ 110.624.153,54 \times 67,80\%) + (R\$ 110.624.153,54 \times 32,20\% \times 0,50)$$

$$VT = R\$ 83.631.713,27 + R\$ 19.859.448,14$$

$$VT = \underline{R\$ 103.491.161,41}$$

Ou, em números redondos:

Data Base: janeiro/2020

Poligonal	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Área 04-B	227.274,14	R\$ 103.490.000,00 (Cento e três milhões, quatrocentos e noventa mil reais)

*“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”*  
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

### 6.3. RESULTADOS GERAIS DA AVALIAÇÃO

A seguir apresentamos os resultados gerais da Avaliação de Valor de Mercado para Venda, para gleba urbana, registrada na Matrícula nº 62.893, localizada na Avenida Luís Viana, esquina com a Via Marginal 29 de Março, Mussurunga I, no município de Salvador, Estado da Bahia.

#### VALORES DE MERCADO PARA VENDA

Data Base: janeiro/2020

Imóvel – Matrícula 62.893	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado (R\$)
Área 01-A	45.575,68	87.400.000,00
Área 01-B (Desapropriação)	637,67	<i>Não Avaliado</i>
Área 02	50.000,00	46.325.000,00
Área 03 (Servidão Via MRV)	13.306,51	<i>Não Avaliado</i>
Área 04-A	187.696,26	96.490.000,00
Área 04-B	227.274,14	103.490.000,00
<b>Valor Total de Mercado para a Gleba (R\$)</b>	<b>524.490,26</b>	<b>333.705.000,00</b>

Os valores de Mercado para Venda, acima apresentados, correspondem aos imóveis, desde que, desembaraçado de qualquer ônus, hipoteca ou pendências de ordem fiscal ou judicial.

## 7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

**Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	1
<b>Total da pontuação atingida</b>		<b>08</b>			

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores**

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
<b>Obtido no laudo</b>	<b>I</b>		

**Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística**

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
<b>Obtido no laudo</b>	<b>X</b>		



## **8. ENCERRAMENTO**

---

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para uma gleba urbana, registrada na Matrícula nº 62.893, localizada na Avenida Luís Viana, esquina com a Via Marginal 29 de Março, Mussurunga I, no município de Salvador, Estado da Bahia.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é janeiro/2.020.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 14 de janeiro de 2.020.

WILLIAM LOPES CAMPOS  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 0600851606  
Membro titular do IBAPE

**PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias**  
CNPJ: 55.235.253/0001-36





## **9. ANEXOS**

---

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe Poligonal



## **A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



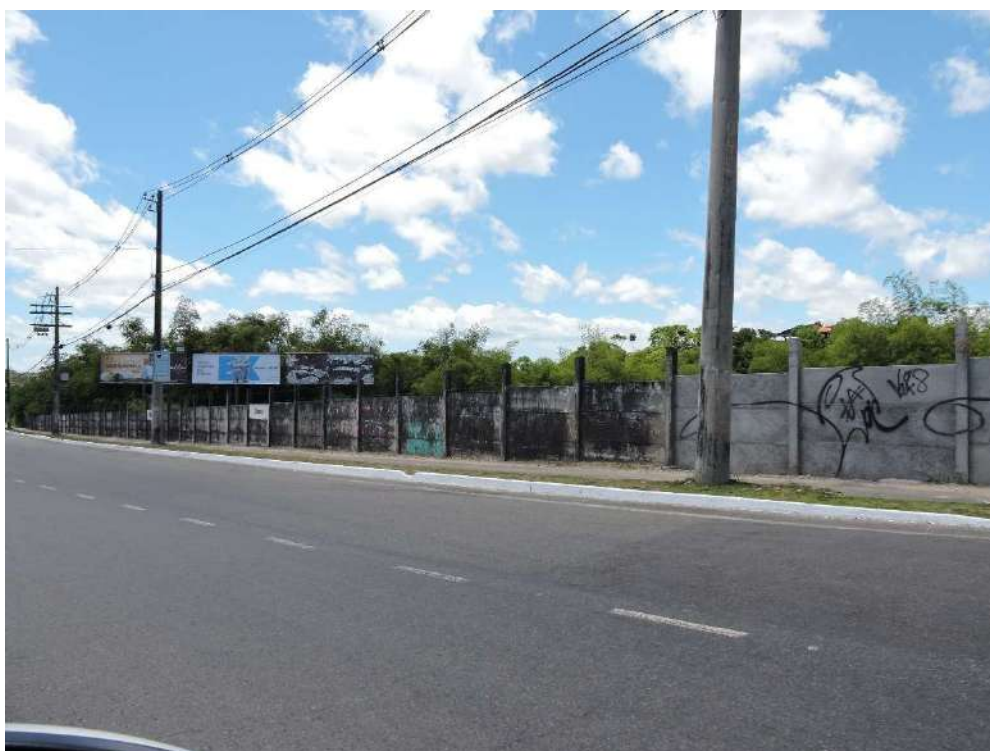
VISTA PARCIAL AV LUIS VIANA SENTIDO ALPHAVILLE I



VISTA PARCIAL AV LUIS VIANA SENTIDO MUSSURUNGA I



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA





VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA





VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA  
DETALHE PARA ACESSO A ESTAÇÃO BAIRRO DA PAZ DO METRO DE SALVADOR



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA  
DETALHE PARA ESQUINA COM A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO





VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO





VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO





VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO

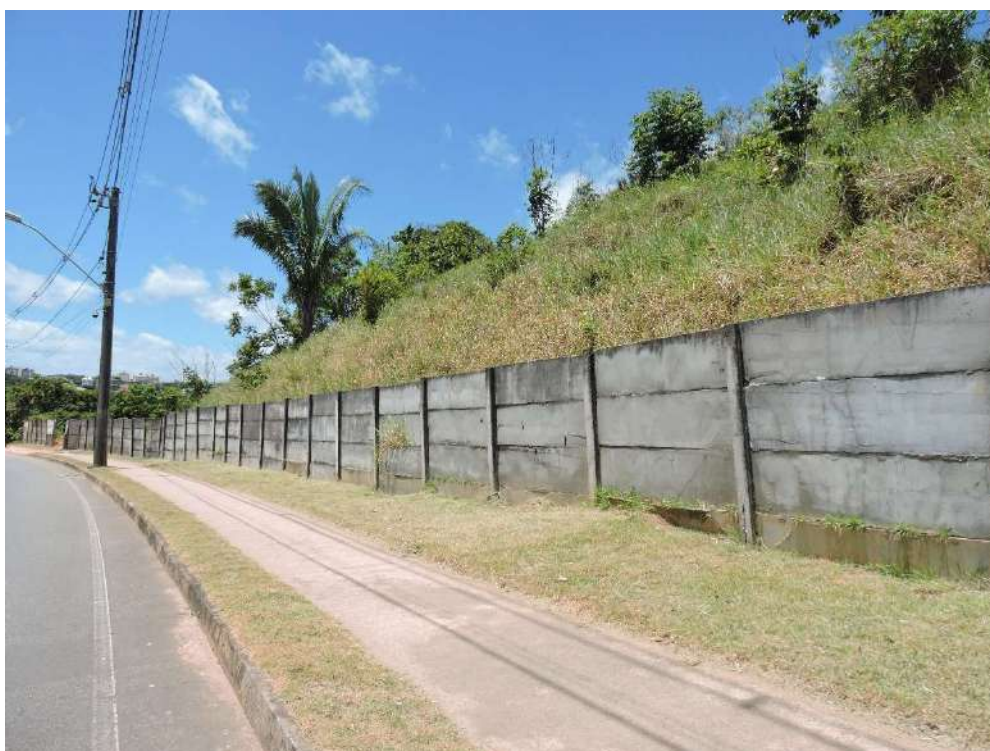


VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO





VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 02 – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO





VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 03 – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-B – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE  
MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO SENTIDO AVENIDA LUÍS VIANA



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO SENTIDO ALPHAVILLE II





VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A





VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A