

01  
P.

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR LUIS GABRIEL MOTA - MEMBRO DA  
COMISSÃO DO TRE.**

PROTOCOLO TRE-BA SISTEMA SEI  
21/02/2022  
Nº 0002388-16.2022.6.05.8000  
DOC Nº 1846685



Do Senhor Emério Vital Pinto Resedá

A Comissão do chamamento público nº 02/2021 TRE BA

Em atenção a notificação recebida desta comissão venho perante V. Senhoria apresentar o laudo de avaliação realizado por prepostos da Caixa Econômica Federal, no prédio de minha propriedade edificado na Rua Padre Madureira, nº 182, na Cidade de Conceição do Coité, Estado da Bahia, cujo imóvel tenho a pretensão de locar para esse Tribunal Regional Eleitoral.

Atenciosamente,



**EMÉRIO VITAL PINTO RESEDÁ**

CONCEICAO DO COITE, BA	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade Isolada Construção	Grau de Sigilo #INTERNO TODOS	Folha 1 de 6
------------------------	--	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------

## INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria Loja Prédio		UF BA	Município do Imóvel CONCEICAO DO COITE	
Distrito / Localidade / Cidade CONCEICAO DO COITE		Bairro CENTRO		
Endereço do Imóvel RUA PADRE MADUREIRA, 182.				
Latitude Hemisfério Sul	Graus 11°	Min 33'	Seg 52.812"	Longitude Graus 39°
				Min 17'
				Seg 06.597"
				Datum WGS84
				CEP 48.730-000
Cad. Municipal	Finalidade Garantia	Objetivo Valor de Compra e Venda	Interessado Cliente Agência ou de CCA	
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes Imóvel Considerado na Sua Real Condição				



## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana Água Potável, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública.	
Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Rede Bancária, Educação, Saúde.	Padrão das Edificações na Região Normal (forte predominância)
Usos Predominantes no Logradouro Residencial Unifamiliar, Comercial.	Via de Acesso ao Endereço Arterial ou Principal
Região no Contexto Urbano Região Central	Influências Valorizantes Comércio
	Influências Desvalorizantes Sem Destaque

## CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação							
Implantação/Inserção Isolado	Vistoria Interna e Externa	Data da Vistoria 08/12/2021	Ocupação Desocupado	Uso Comercial/Institucional	Teto Forro de gesso	Cobertura Telha de fibrocimento, com laje	
Paredes Externas Alvenaria	Fachada Principal Pintura/Textura	Demais Fachadas Pintura/Textura		Esquadrias Fachada Principal Alumínio	Demais Esquadrias Alumínio		
Áreas Molhadas		Áreas Secas		Idade Estimada (Anos)			
Pisos Porcelanato 2ª	Paredes Internas Porcelanato 2ª	Pisos Porcelanato 2ª		<= 5			
Nº Subsolos 1	Nº Térreos 1	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros 1	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade 2	
Locação no Terreno Isolada	Vista Panorâmica Sem Influência	Orientação Solar Sem Influência	Vagas de Garagem Definidas Total Cobertas 0		Total Descobertas 0	Total 0	Taxa de Condomínio (R\$) 0,00
Fração Ideal							
Compartimentos com Armários 0		Salões de Lazer 0		Padrão de Acabamento Normal (c/ aspectos de alto)		Estado de Conservação Bom (aparência de novo)	
Áreas de Construção Averbadas (m²)							
Privativa Unidade 300,00	Privativa Descontínua	Comuns		Total Averbada 300,00			
Áreas de Construção não Averbadas (m²)							
Privativa Unidade 60,00	Privativa Descontínua	Comuns		Total não Averbada 60,00			



## Laudo de Avaliação

nº 7372.1448.001061845/2021.01.01.01-000001 v.01

CONCEICAO DO COITE, BA	Modelo Simplificado de uso Restrito	Grupo Unidade Isolada Construção	Grau de Sigilo #INTERNO.TODOS	Folha 2 de 6
------------------------	--	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------

Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Áreas de Construção Totais(m²)		Total Construída
		Comuns		
360,00	0,00	0,00		360,00

## Divisão Interna

2 Banheiros Sociais, 1 Sacada/Varanda, 2 Salas, Escada acesso ao 1º andar.

## Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Não Possui Equipamentos.

## Terreno da Unidade

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
180,00	6,00	30,00	Meio de Quadra	Igual ou Acima	Retangular

Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal
Plano	Parcial	Outros, Vide Inform. Compl.	Outros, Vide Inform. Compl.	Comercial

## Lados do Terreno

6m de frente e de fundo, 30m no lado esquerdo e no lado direito

## Empreendimento/condomínio

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento

Infra-Estrutura	Estado de Conservação

## Terreno do Empreendimento

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade Equivalente (m)	Posição	Cota / Greide

Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle de Acesso
			Não

## PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

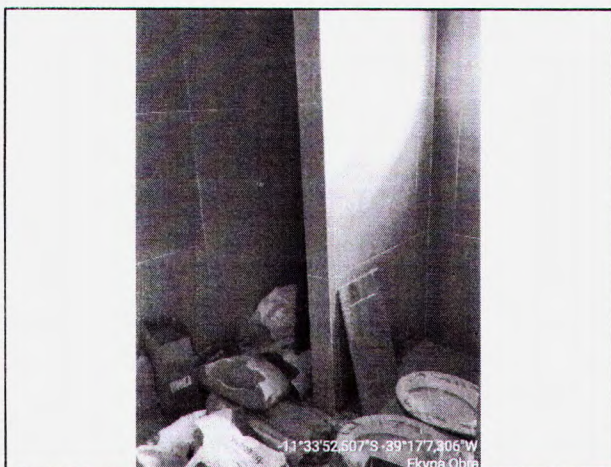
Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Aparentemente Possui

## MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel Como Garantia:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel Como Garantia

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação



Vista

sanitários 1º andar



Vista

avaliador

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista

fachada imóvel



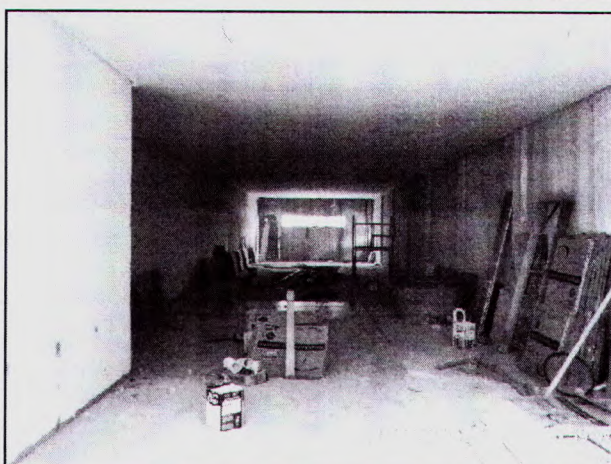
Vista

rua frente imóvel



Vista

rua frente imóvel lado contrário



Vista

salão térreo



Vista

escada acesso ao 1º andar



Vista

salão 1º andar

**Laudo de Avaliação**

nº 7372.1448.001061845/2021.01.01.01-000001 v.01

Modelo

Grupo

Grau de Sigilo

Folha

CONCEICAO DO COITE, BA

Simplificado de uso Restrito

Unidade Isolada Construção

#INTERNO.TODOS

4 de 6

**DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:**

Matrícula da unidade 1898 / 1 / BA / CONCEICAO DO COITE / 23/11/2021.

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Frente : parede fachada frontal Laterais/Fundo : paredes laterais e fundo da construção Adotado valor mínimo por conta dos serviços finais que não estão ainda concluídos.

$\text{Valor/m}^2 = 7262,5029 * e^{(-0,014513965 * \text{ÁreaTotal}^{1/2})} * e^{(0,070061189 * \text{Padrão}^2)} * e^{(0,41385894 * \text{Local})} * e^{(-1,1599653 * 1/\text{PIBServiços})} * e^{(-33,469987 * 1/\text{Data2019} = 19)} * e^{(0,1119912 * \text{Cidadepolo})}$

Área secundária: 0,00



## Laudo de Avaliação

nº 7372.1448.001061845/2021.01.01.01-000001 v.01

CONCEICAO DO COITE, BA

Modelo  
Simplificado de uso RestritoGrupo  
Unidade Isolada ConstruçãoGrau de Sigilo  
#INTERNO TODOSFolha  
3 de 6DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO  
Performance Percebida

Sem Destaque

## Nível de Ofertas Verificado no Segmento

Sem Destaque

## Liquidez Inferida para o Imóvel

Sem Destaque

## ESPECIFICAÇÕES

## Método

Comparativo de Dados

## Grau de Fundamentação

Grau III

## Grau de Precisão

Grau III

## RESULTADOS

## Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação

Imóvel Considerado na Sua Real Condição

## Tipo de Valor Determinado

Valor de Compra e Venda

## Data de Referência da Avaliação

08/12/2021

## Avaliação Global

Área (m²)	X	R\$/m²	Valor Global (R\$)
360,00		1.970,83	R\$ 709.500,00

## Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 709.500,00 (SETECENTOS E NOVE MIL E QUINHENTOS REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)

## SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matrícula
AUREO OLIVEIRA E SILVA JUNIOR	ENGENHEIRO CIVIL	23110D	294.254.505-44
Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
EKYPÁ OBRA SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO LTDA ME	04.092.693/0001-40	AUREO OLIVEIRA E SILVA JUNIOR	294.254.505-44

Data  
08/12/2021

Responsável Técnico

Representante Legal

Outros

AUREO OLIVEIRA E SILVA  
JUNIOR:29425450544Assinado de forma digital por  
AUREO OLIVEIRA E SILVA  
JUNIOR:29425450544  
Dados: 2021.12.08 22:33:37 -03'00'A autenticidade deste documento pode ser conferida  
no site <http://www.simil.caixa.gov.br/simil/autenticadocumento.xhtml>,  
informando o Código Verificador: 4278546.1061845.