

Nº do Laudo:	20.213.901.540.918	Data do Laudo:	14/04/2021	Data da Vistoria:	12/04/2021
--------------	--------------------	----------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.:	3901-2 CENOP IMOBILIÁRIO SP	Ordem Serviço nº:	540918	Data da O.S.	08/04/2021
Proponente:	MANOEL JUNIOR VICTORETTE DO VALE DE ALMEIDA			CPF:	767.812.161-04
Finalidade:	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL			Objetivo:	VALOR DE MERCADO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel:	AVENIDA AFONSO PENA	nº:	2081	Complemento:	SALA 103
Nome Condom./Empreend.:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA NETA			Bairro:	VILA CIDADE
Cidade:	CAMPO GRANDE	UF:	MS	CEP:	79002-070
Cartório:	1º ORI	Matrícula nº:	40413	Data Emissão:	25/03/2021

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	COMERCIAL	Padrão construt. predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO
Facilidade de estacionamento:	RAZOÁVEL	Localização:	NO POLO PRINCIPAL, EM LOGRADOURO PRINCIPAL		
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☐ gás canalizado	
Serv. e eq. comunitários:	☒ Comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☐ escolas	

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	2.400,00	Nº de frentes:	1	Testada (m):	40,00
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal:	0,331	Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Objeto da Avaliação:	LOJA COMERCIAL (TÉRREO)	Uso:	COMERCIAL	Idade aparente:	10
Posição na edificação:	FRENTE/CANTO	Ocupação:	OCUPADO	Andar:	0
Estado de conservação:	BOM/NOVO	Padrão acabam.:	NORMAL/MÉDIO	Nº de banheiros:	1
Iluminação Natural:	BOA	Ar condicionado:	JANELA / PAREDE		
Solução de abastecim. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução de esgotamento sanitário:	REDE DE ESGOTO		
Fechamento de paredes:	☐ madeira	☒ alvenaria	☒ drywall	☐ outros:	

Áreas:	Averbadas			Não Averbadas	Total Geral	Vaga de garagem				Quantidade			
	Privativa	Comum	Total			Coberta	Descob.	Total		Livre	Presa	Total	
	49,26	12,5	61,76		61,76	1		1		1		1	
						Vinculada à matr.do imóvel							
						Matrícula individualizada							
						Quantidade total de vagas de garagem privativas:				1			

Vagas de uso comum:	
Divisão interna:	2 SALAS DE ESCRITÓRIO, RECEPÇÃO, COPA E BANHEIRO SOCIAL.

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de pavimentos:	2	Nº unidades p/ andar:	30	Posição:	ISOLADA/FRENTE DO TERRENO	Idade aparente:	25
Quantidade de blocos:	1	Nº de elevadores:	0	Uso:	COMERCIAL	Nº de unidades:	60
Comunicações:	CONVENCIONAL	Iluminação Natural:	BOA	Ar condicionado:	JANELA / PAREDE		
Infraestrutura / serviços / equipamentos:	☐ piscina	☐ playground	☐ salão de festas	☐ portaria 24 horas	☐ gás canalizado	☐ quadra	☐ gerador
	☐ sauna	☐ interfone	☐ churrasqueira	☐ portão eletrônico	☐ poço artesiano	☐ cftv	☐ hidrômetro individ.
Proteção contra incêndio	☐ não possui	☐ alarme	☐ escada emergênc.	☒ hidrantes	☒ extintor	☒ iluminação de emergência	
Padrão de acabamento:	NORMAL/MÉDIO	Fachada Principal:		Coordenadas:			
Estado de conservação:	REGULAR	Esquadrias		Revestimento		Latitude (S):	
Localização:	ÓTIMA	VIDRO TEMPERADO		PINTURA		Longitude (W):	
						020° 27' 49,3 "	
						054° 36' 59,3 "	

7. CONDIÇÕES GERAIS:

7.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique.

SIM	
-----	--

7.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique.

SIM	
-----	--

7.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:

NÃO	
-----	--

7.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.

SIM	
-----	--

7.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

Valorizantes:	☐ nenhum	☐ vista p/ o mar	☐ vista p/ parques	☐ vista permanente	☐ metrô	☒ outros: CORAÇÃO DO COMERCIO DA CIDADE DE CAMPO GRANDE
Depreciação:	☒ nenhum	☐ córregos	☐ rede alta tensão	☐ presídio	☐ feira-livre	☐ favelas

8. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação da avaliação:	
Nº de dados utilizados:	47	Tratamento de dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL
		Fundamentação:	GRAU II
		Precisão:	GRAU III

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado:	NORMAL	Nº de ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)
---------------------	--------	----------------	-------	-------------------------------------	-----------------------------

PORTELA & VALLE LTDA - 32.267.778/0001-58
BÁDY BASSITT, 14/04/2021

Local e data

YURI PORTELA
VANZATO:21653664886Assinado de forma digital por YURI PORTELA
VANZATO:21653664886
Dados: 2021.04.14 10:29:25 -03'00'LEANDRO FERNANDES DO
VALLE:29112247871Assinado de forma digital por LEANDRO
FERNANDES DO VALLE:29112247871
Dados: 2021.04.14 10:29:44 -03'00'

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20213901540918

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME YURI PORTELA VANZATO

CPF 216.536.648-86

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA LEANDRO FERNANDES DO VALLE / 5069960028-SP

CPF 291.122.478-71

Responsável Técnico

10. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique no item "13. Observações".

SIM

11. RESULTADO:

Valor de mercado(unidade+garagem(s)) (R\$): 191.500,00 (cento e noventa e um mil, quinhentos reais)

Área de referência (m²): 49,26 Valor unitário (R\$/m²): 3.887,54

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA INCLUIDA NA TRANSAÇÃO(EXCLUSIVO PARA FINS CARTORÁRIOS):

Estimativa de valor p/vaga(s) de garagem(ns) (R\$):

Cartório:

Matrícula(s) nº:

Data Emissão:

13. OBSERVAÇÕES:

PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO FOI CONSIDERADO A GALERIA DONA NETA QUE POSSUI CERCA DE 60 LOJAS, 2 PAVIMENTOS COM 30 LOJAS EM CADA PAVIMENTO.

NO TERRENO POSSUI MAIS 2 BLOCOS DE PREDIO RESIDENCIAL, POREM COM ENTRADAS SEPARADAS DA GALERIA, POR ISSO FOI CONSIDERADO A INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS DISPONIVEIS NA GALERIA.

A PORTARIA DA GALERIA FUNCIONA EM HORARIO COMERCIAL.

AREA CONSIDERADA FOI A INFORMADA NO IPTU, QUE AGREGA A AREA DA VAGA DE GARAGEM, PORTANTO, AREA DA LOJA 49,26M² E AREA DA VAGA CONSIDERADA 12,50 M² TOTALIZANDO 61,76M². NA PESQUISA FOI CONSIDERADA APENAS AREA PRIVATIVA DE 49,26 M².

FOI UTILIZADO O VALOR DE REFERENCIA CENTRAL AJUSTADO EM ATÉ 1% DE ACORDO COM A NBR 14.653-2.

14. ANEXOS:

- ☒ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB
- ☐ Outros documentos que fundamentam o trabalho

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

Logradouro



Fachada



ESCRITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL

PORTELA & VALLE LTDA - 32.267.778/0001-58
Bady Bassitt, 14/04/2021

Local e data

YURI PORTELA
VANZATO:21653664886

Assinado de forma digital por YURI
PORTELA VANZATO:21653664886
Dados: 2021.04.14 10:30:09 -03'00'

LEANDRO FERNANDES DO
VALLE:29112247871

Assinado de forma digital por LEANDRO
FERNANDES DO VALLE:29112247871
Dados: 2021.04.14 10:30:20 -03'00'

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 20213901540918
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME YURI PORTELA VANZATO
CPF 216.536.648-86
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA LEANDRO FERNANDES DO VALLE / 5069960028-SP
CPF 291.122.478-71
Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor total homogeneizado}) = +12,76635032 - 9,301028796 / \text{Area privativa\%} - 1,924739833 / \text{Distancia ao polo valorizante}^2 + 1,461019652E-008 * \text{Setor Urbano}^2$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor total homogeneizado} = +343394,3689 * e^{(-9,301028796 / \text{Area privativa\%})} * e^{(-1,924739833 / \text{Distancia ao polo valorizante}^2)} * e^{(+1,461019652E-008 * \text{Setor Urbano}^2)}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor total homogeneizado} = +350231,7359 * e^{(-9,301028796 / \text{Area privativa\%})} * e^{(-1,924739833 / \text{Distancia ao polo valorizante}^2)} * e^{(+1,461019652E-008 * \text{Setor Urbano}^2)}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor total homogeneizado} = +353701,3036 * e^{(-9,301028796 / \text{Area privativa\%})} * e^{(-1,924739833 / \text{Distancia ao polo valorizante}^2)} * e^{(+1,461019652E-008 * \text{Setor Urbano}^2)}$

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

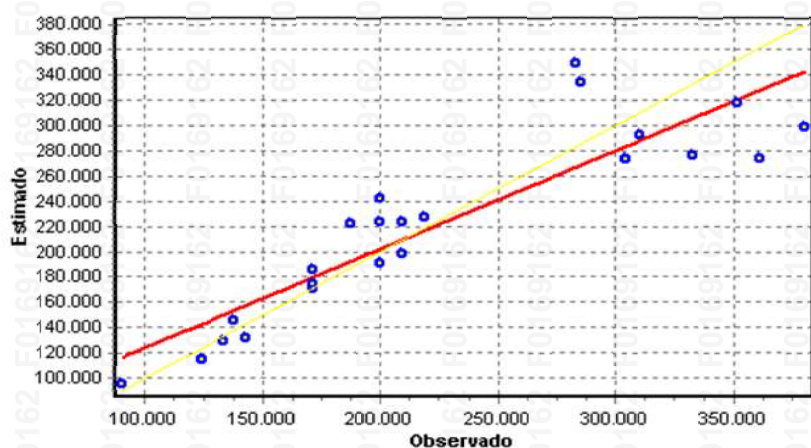
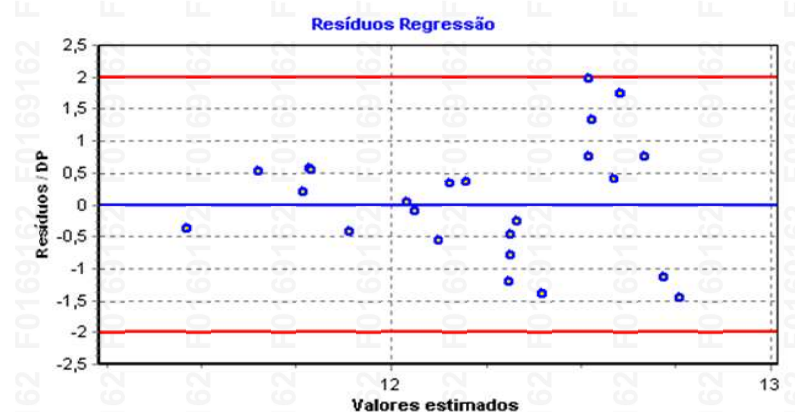


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



PORTELA & VALLE LTDA - 32.267.778/0001-58
BADY BASSITT, 14/04/2021

Local e data

YURI PORTELA
VANZATO:21653664886

Assinado de forma digital por YURI
PORTELA VANZATO:21653664886
Dados: 2021.04.14 10:30:34 -03'00'

LEANDRO FERNANDES
DO VALLE:29112247871

Assinado de forma digital por LEANDRO
FERNANDES DO VALLE:29112247871
Dados: 2021.04.14 10:30:46 -03'00'

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 20213901540918
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME YURI PORTELA VANZATO
CPF 216.536.648-86
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA LEANDRO FERNANDES DO VALLE / 5069960028-SP
CPF 291.122.478-71
Responsável Técnico