

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2021.3901.20210928-1157-1	Data Avaliação:	07/10/2021 19:51	Data da vistoria:	06/10/2021
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20210928-1157-1	Data OS:	28/09/2021
Proponente:	CRISTINA NOBRE DE CAETANO & CIA LTDA			CPF:	14.673.296/0001-16
Prpósito da Avaliação:	GARANTIA DE CRÉDITO/CONSÓRCIO	Programa Minha Casa, Minha Vida:	NÃO	Objetivo da Avaliação:	VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço:	KM 17 EST ROD RIO GRANDE/PELOTAS	Nº:	0	Complemento:	LOTE 5
Nome do Condomínio/Empreendimento:				Bairro/Setor:	VILA DA QUINTA
Cidade:	RIO GRANDE	UF:	RS	CEP:	96200-090
Nº Cartório/Ofício:		Nº da Matrícula:	15.740	Data Emissão Matrícula:	14/09/2021
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	MISTO	Padrão de Construção predominante:	BAIXO/POPULAR	Acesso:	Bom/Boa
Infraestrutura Urbana:	☒ Solução de abastecimento de Água ☒ Solução de drenagem de águas pluviais	☒ Energia Elétrica ☒ Solução de esgoto sanitário	☒ Telefone ☐ Solução de pavimentação definitiva	☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado	
Serviços Públicos e Comunitários:	☐ Transporte Público - Metrô ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo	☒ Educação - Escola(s) ☐ Centro Comercial ☐ Shopping Center	☒ Transporte Público - Outros ☐ Aeroporto ☒ Segurança pública	☐ Rede Bancária ☐ Parque ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais	☐ Outro - Descrever Abaixo
O imóvel está localizado em área com lençol freático raso, região de alagamentos ou classificada como de Risco pela Defesa Civil?					NÃO

4. TERRENO:

Área Total (m²):	488,30	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	10,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	0,000000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	REGULAR
Ocupação:	OCUPADO				

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	TERRENO	Localização:	REGULAR
Avaliando Localizado em Condomínio?	NÃO	Estado Conservação do Condomínio:	BOM/BOA
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO
Observações Adicionais:	O IMÓVEL AVALIANDO TRATA-SE DE UM TERRENO SEM BENFEITÓRIAS.		

Área (m²):	Área Averbada:			Área não Averbada:	Total área Privativa (averbada + não averbada):	Área Total do Imóvel (averbadas + não averbadas):	Coordenadas:	
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:				Latitude:	Longitude:
	488.3	0	488.3	0	488.3	488.3		

Condomínio:

Infraestrutura do Condomínio:	☐ Playground ☐ Portão Eletrônico ☐ Loja de Conveniência ☐ Quadra Esportiva ☐ Jardins	☐ Churrasqueira ☐ Piscina ☐ Gás Canalizado ☐ TV Satélite ☐ Portaria 24 horas	☐ Sauna ☐ Salão de Festas ☐ Interfone ☐ Cisterna / Poço Artesiano ☐ CFTV	☐ Gerador ☐ Sala de Jogos ☐ TV a Cabo ☐ Depósito Individual ☐ Hidrômetro Individualizado	☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Ginástica ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Vigilância Eletrônica
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO:	☐ Alarme ☐ Iluminação de Emergência	☐ Escada de Emergência ☐ Não Possui	☐ Hidrantes ☐ Outro - Descrever Abaixo	☐ Extinor de Incêndio	

6. CONDIÇÕES GERAIS:

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique:

SIM					
O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?					
NÃO					
Fatores Valorizantes:	☐ Vista - Mar	☐ Vista - Parque	☐ Vista Permanente	☐ Não Possui	☐ Outro - Descrever Abaixo
Restritivos / Depreciação:	☐ Favela ☐ Feira-Livre	☐ Córregos/Rios ☐ Não Possui	☐ Rede de Alta Tensão ☐ Outro - Descrever Abaixo	☐ Presídio	

VISTORIA:

Nome do contato para agendamento da vistoria:		Data da vistoria:	06/10/2021
Telefone Contato:		Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	00:00
Data do contato:		Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	00:00
Data do agendamento da vistoria:		Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	00:00	Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Nº de dados utilizados:	34	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL		I	III

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	RECESSIVO	Número de Ofertas:	ALTO	Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (ENTRE 18 E 24 MESES)
Prazo de venda efetivo (em meses):					

PELOTAS 07/10/2021
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20210928-1157-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 07/10/2021 19:53

NOME COMPANHIA AVALIAÇÃO: MARQUES ADMINISTRADORA EIRELI

CNPJ: 11.024.751/0001-64

Dados da Empresa de Avaliação



VALORAR - LAUDOS DE ENGENHARIA E PERÍCIA

FERNANDO MARQUES
Engenheiro Civil
Telefone: (53) 98128.2928
Endereço: R. Gonçalves Chaves, 656 - Pelotas / RS

NOME: FERNANDO PEREIRA LIMA MARQUES

CREA / CAU: 01401720099

CPF: 014.017.200-99

Responsável Técnico (Avaliador)

PELOTAS 07/10/2021
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20210928-1157-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 07/10/2021 19:53

NOME COMPANHIA AVALIAÇÃO: MARQUES ADMINISTRADORA EIRELI

CNPJ: 11.024.751/0001-64

Dados da Empresa de Avaliação



VALORAR - LAUDOS DE ENGENHARIA E PERÍCIA

FERNANDO MARQUES
Engenheiro Civil
Telefone: (53) 98128.2928
Endereço: R. Gonçalves Chaves, 656 - Pelotas / RS

NOME: FERNANDO PEREIRA LIMA MARQUES

CREA / CAU: 01401720099

CPF: 014.017.200-99

Representante Legal da Empresa de Avaliação

9. MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações dos itens anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique:	SIM
--	-----

10. RESULTADOS:

Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):	R\$ 165.000,00	(cento e sessenta e cinco mil reais)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 189.750,00 (cento e oitenta e nove mil e setecentos e cinquenta reais)	
	Limite Inferior:	R\$ 144.500,00 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos reais)	
Área de referência (m²):	488,30	Valor unitário adotado (R\$/m²): R\$ 337,91	
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)			NÃO
APLICOU-SE UMA DEPRECIAÇÃO EM RELAÇÃO AO VALOR DE MERCADO OBTIDO DEVIDO OS DADOS DE IMÓVEIS SEREM DE OFERTA.			

11. OBSERVAÇÕES FINAIS:

12. ANEXOS:

☐

Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB

☐

Outros documentos que fundamentam o trabalho

☐

Modelo de Estatística Inferencial

13. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	[V.UNIT.] = EXP(7,3787 - 4,1639X10-4 X [ÁREA] + 0,20143 X [ATRAT.] - 0,19999 X LN([DISTANCIA POLO]))		
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:	
	Area	0,00	
	Atratividade	0,00	
	Distancia do Polo	0,00	

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



Fundos



Terreno sem Benfeitorias



Terreno sem Benfeitorias



Terreno sem Benfeitorias

MAPA