

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2024.3901.20240909-0585-1	Data Avaliação:	17/09/2024 12:42	Data da vistoria:	14/09/2024
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20240909-0585-1	Data OS:	09/09/2024
Proponente:	CLAUDIO CORREA FONSECA	CPF:	023.090.710-56		
Propósito 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:	R DO IMIGRANTE	Nº:	276	Complemento:	
Nome do Condomínio/empreendimento:		Bairro/Setor:		CENTRO	
Cidade:	SALVADOR DAS MISSOES	UF:	RS	CEP:	97940-000
Nº Cartório/Ofício:	1	Nº da Matrícula:	20684	Data Emissão Matrícula:	03/09/2024
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	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):	322,00	Nº de frentes:	2	Testada (Frente):	14,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	ESQUINA	Fração Ideal:	100,000000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Fôrmato:	REGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	CASA	Posição da Edificação no Terreno:	ISOLADA/FRENTE DO TERRENO	Uso do Imóvel Avaliando:	RESIDENCIAL
Nº Dormitórios:	1	Nº Suites:	0	Total de dormitórios:	1
Banheiro(s) Social(is) (não contar banho de suite e DCE):	1	Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros):	0	Total de Banheiros:	1
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	NORMAL/MÉDIO	Ocupação:	DESOCUPADO/HABITADO ANTERIORMENTE	Nº Pavimentos da Unidade:	1
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	BOM/BOA	Idade Aparente Imóvel Avaliando:	10	Localização:	BOM/BOA
Esquadrias:	ALUMÍNIO	Cobertura (Telhado):	TELHA FIBROCIMENTO	Teto:	FORRO
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO	Imóvel habitado anteriormente?	SIM
Fechamento das Paredes:	ALVENARIA	Tipo de Implantação:	ISOLADO		
Infraestrutura / Serviços / Equipamentos do Avaliando:	☐ Piscina ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Portão Eletrônico ☒ Churrasqueira ☐ CFTV ☐ Sauna				

Área (m²):	Área Averbada:			Área não Averbada:	Total área Privativa (avermada + não averbada):	Área Total do Imóvel (avermadas + não averbadas):	Áreas não Averbadas (passíveis de averbação):	Áreas não Averbadas (não passíveis de averbação):	Total Vagas Vinculadas à matrícula do imóvel:			Coordenadas:	
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:						Cobertas:	Descobertas:	Total:	Latitude:	Longitude:
	87.22	0	87.22	0	87.22	87.22	0	0	0	0	0	-28.125740	-54.836130

Divisão Interna (Cômodos):	Cômodos - Preenchimento Automático:	Demais Informações (descrição da divisão interna do Avaliando - demais cômodos, não descritos acima):
----------------------------	-------------------------------------	---

Tipo de Cômodo:	Quantidade:	Tipo de Cômodo:	Quantidade:
-----------------	-------------	-----------------	-------------

Estado de Conservação do 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
-------------------------------	---	---	---	---	--

6. CONDIÇÕES GERAIS:

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

SIM

2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique:

SIM

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

NÃO

4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique:

SIM

5 - 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

☐ Córregos/Rios

☐ Rede de Alta Tensão

☒ Não Possui

☐ Outro - Descrever Abaixo

☐ Presídio

☐ Feira-Livre

6 - O imóvel foi construído a partir de sistema construtivo inovador regulamentado pelo DATEC com chancela do Sistema Nacional de Avaliação Técnica para Sistemas Inovadores SINAT, no âmbito do PBQP-H?

NÃO

VISTORIA:

Nome do contato para agendamento da vistoria:

CLAUDIO

Telefone Contato:

(55) 99608-1988

Data do contato:

13/09/2024

Data do agendamento da vistoria:

14/09/2024

Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)

10:30

Data da vistoria:

14/09/2024

Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)

10:30

Hora de saída (preencher usando formato 00:00)

11:00

Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:

CLAUDIO (55) 99608-1988

Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO

Nº de dados utilizados:

77

Tratamento de Dados:

ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Especificação da Avaliação:

Grau de Fundamentação:

II

Grau de Precisão:

III

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:

NORMAL//MÉDIO

Número de Ofertas:

MÉDIO

Liquidez e prazo provável de venda:

MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)

Prazo de venda efetivo (em meses):

14

PORTO ALEGRE 17/09/2024
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20240909-0585-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 17/09/2024 12:44

PORTO ALEGRE 17/09/2024
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20240909-0585-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 17/09/2024 12:44

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

NOME
COMPANHIA J8 ARQUITETURA LTDA
AVALIAÇÃO:

CNPJ: 34.842.470/0001-14

Dados da Empresa de Avaliação

Patricia Chapacaias

NOME: PATRICIA CHAPACAIAS

CREA / CAU: CAU-A110994-4

CPF: 013.781.680-46

Responsável Técnico (Avaliador)

NOME
COMPANHIA J8 ARQUITETURA LTDA
AVALIAÇÃO:

CNPJ: 34.842.470/0001-14

Dados da Empresa de Avaliação

Paula Martins da Silva

NOME: PAULA MARTINS DA SILVA

CREA / CAU: N/A

CPF: 861.661.820-15

Representante Legal da Empresa de Avaliação

10. RESULTADOS:

Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):		R\$ 220.000,00	(duzentos e vinte mil reais)
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 239.000,00	(duzentos e trinta e nove mil reais)
	Limite Inferior:	R\$ 203.000,00	(duzentos e três mil reais)
Área de referência (m²):	87,22	Valor unitário adotado(R\$/m²):	R\$ 2.522,36
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)			NÃO
FOI ADOTADO UM VALOR 5% INFERIOR AO MÉDIO CALCULADO, POIS AMOSTRA É COMPOSTA APENAS POR DADOS DE OFERTA.			

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DE UNIDADES AUTÔNOMAS INCLUÍDAS NA TRANSAÇÃO (EXCLUSIVO PARA FINS CARTORÁRIOS):

12. OBSERVAÇÕES FINAIS:

Casa localizada na Rua do Imigrante, 276 esquina com Rua Pedro Kotz - Bairro Centro - Salvador das Missões/RS. Com área de terreno de 322,00 m² e área construída de 87,22 m². Dados extraídos da matrícula 20.684 do Registro de Imóveis da Comarca de Cerro Largo - RS.

13. ANEXOS:

☐ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB

☐ Outros documentos que fundamentam o trabalho

☐ Modelo de Estatística Inferencial

14. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	V.UNIT. =5426,9794 *ÁREA PRIVATIVA ^ -0,36957526 *E ^ (0,00028204232 *ÁREA DO TERRENO) *E ^ (-0,12694903 *1/BANHOS (TOTAL)) *E ^ (5,127994E-05 *PADRÃO) *E ^ (0,27837651 *CONSERVAÇÃO) *E ^ (5,624638E-05 * SETORCENSITÁRIO) *E ^ (8,6900477E-06 *POPULAÇÃO)	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:
	Área privativa	0,01
	Área do terreno	0,38
	Banhos (total)	19,05
	Padrão	17,47
	Conservação	0,01
	Setor Censitário	15,95
	População	0,01

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Fachada Principal



Vista da Rua



Sala de Estar / Visitas



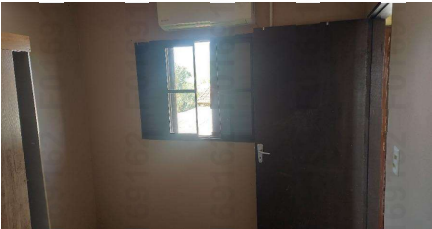
Garagem



Cozinha



Banheiro social



Dormitório

MAPA



Planta de Quadra

