

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2022.3901.20220106-1250-1	Data Avaliação:	09/01/2022 10:08	Data da vistoria:	07/01/2022
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20220106-1250-1	Data OS:	06/01/2022
Proponente:	JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES			CPF:	110.913.376-67
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:	AV RONDON PACHECO	Nº:	0	Complemento:	LT 7
Nome do Condomínio/Empreendimento:				Bairro/Setor:	SANTO ANTONIO
Cidade:	CARMO DO RIO CLARO	UF:	MG	CEP:	37150-000
Nº Cartório/Ofício:	1	Nº da Matrícula:	18.109	Data Emissão Matrícula:	28/12/2021
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	COMERCIAL	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	
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):	420,00	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	12,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	100,000000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ACIMA	Formato:	REGULAR
Ocupação:	DESOCUPADO/NUNCA HABITADO				

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	TERRENO	Localização:	ÓTIMO(A)
Avaliando Localizado em Condomínio?	NÃO	Estado Conservação do Condomínio:	BOM/BOA
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO
Observações Adicionais:	IMÓVEL AVALIANDO REFERE-SE A UM LOTE SEM EDIFICAÇÃO		

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

Coordenadas:	
Latitude:	Longitude:
-20,972688	-46,134412

Condomínio:

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

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 ÁREA COMERCIAL
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:	SAMUEL	Data da vistoria:	07/01/2022
Telefone Contato:	(35) 99812-1429	Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	11:45
Data do contato:	06/01/2022	Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	12:00
Data do agendamento da vistoria:	07/01/2022	Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	LUIZ - 35-991154918
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	11:30	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: I	Grau de Precisão: I
Nº de dados utilizados:	36	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL			

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	NORMAL//MÉDIO	Número de Ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	ALTA (ENTRE 6 A 12 MESES)
Prazo de venda efetivo (em meses):				6	

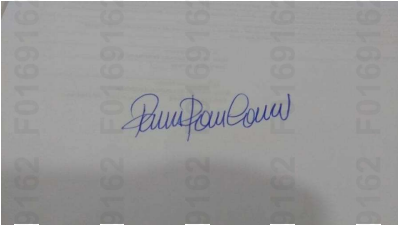
BOTELHOS 09/01/2022
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20220106-1250-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 09/01/2022 10:09

NOME COMPANHIA ENGEPROC ENGENHARIA PROJETOS E
AVALIAÇÃO: CONSTRUÇOES LTDA

CNPJ: 21.762.100/0001-25

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: PAULO ROBERTO CORREA

CREA / CAU: CREA-70759/D

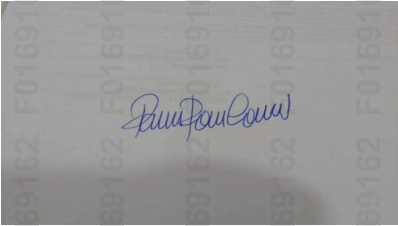
CPF: 725.415.046-91

Responsável Técnico (Avaliador)

NOME COMPANHIA ENGEPROC ENGENHARIA PROJETOS E
AVALIAÇÃO: CONSTRUÇOES LTDA

CNPJ: 21.762.100/0001-25

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: PAULO ROBERTO CORREA

CREA / CAU: CREA-70759/D

CPF: 725.415.046-91

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\$ 390.000,00	(trezentos e noventa mil reais)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 439.093,75	(quatrocentos e trinta e nove mil e noventa e três reais e setenta e cinco centavos)	
	Limite Inferior:	R\$ 347.348,81	(trezentos e quarenta e sete mil e trezentos e quarenta e oito reais e oitenta e um centavos)	
Área de referência (m²):		420,00	Valor unitário adotado(R\$/m²):	R\$ 928,57
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)				NÃO
FOI ADOTADO O VALOR ENCONTRADO NO MODELO SISDEA E ARREDONDADO O VALOR EM ATÉ 1% CONFORME NORMA DE AVALIAÇÃO NORMA DA ABNT NBR 14653-2 .				

11. OBSERVAÇÕES FINAIS:

O imóvel avaliando refere-se a um lote sem edificação, o respectivo lote tem característica de uso comercial, esta localizado na Avenida Rondon Pacheco, avenida esta constituída por imóveis comerciais.

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:	VALOR UNITÁRIO = +230,8017216 * E^(-0,0009181739262 * ÁREA TOTAL) * E^(+1,807825386 / SETOR URBANO)		
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:	
	área total	0,01	
	setor urbano	0,01	
	valor unitario	0,01	

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



Vista da Rua



MAPA



Mapa