

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2021.3901.20211206-1723-1	Data Avaliação:	08/12/2021 18:34	Data da vistoria:	08/12/2021
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20211206-1723-1	Data OS:	06/12/2021
Proponente:	LB AUTO CENTER EIRELI - ME	CPF:	17.886.424/0001-06		
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 JUCA ARANTES	Nº:	S/N	Complemento:	LT 03 QD 15
Nome do Condomínio/Empreendimento:		Bairro/Setor:	PORTO SEGURO		
Cidade:	ABADIA DE GOIAS	UF:	GO	CEP:	75340-000
Nº Cartório/Ofício:		Nº da Matrícula:	5235	Data Emissão Matrícula:	18/11/2021
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	COMERCIAL	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Bom/Boa
Facilidade de Estacionamento:	GRANDE	Localização:	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):	312,25	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	12,50
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	100,000000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ABAIXO	Formato:	REGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	COMERCIAL	Tipo de Unidade Comercial:	LOJA COMERCIAL (TÉRREO)	Uso do Imóvel Avaliando:	COMERCIAL	Tipo de Implantação:	ISOLADO
Posição do Avaliando no Prédio:	FRENTE	Ocupação:	DESOCUPADO/NUNCA HABITADO	Idade Aparente Imóvel Avaliando:	0		
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	BOM/BOA	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	NORMAL//MÉDIO	Andar:	T		
Luz Natural - Avaliando:	REGULAR	Ar Condicionado:	NÃO POSSUI	Total de Banheiros:	2		
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO	Nº Pavimentos da Unidade:	1		
Fechamento das Paredes:	☒ Alvenaria ☐ Parede de Gesso (drywall) ☐ Madeira ☐ Misto ☐ Outro - Descrever Abaixo:						

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:			
	250	0	250	0	250	250

Estacionamento:	Quantidade:					
	Cobertas:	Descobertas:	Total:	Livres:	Presa:	Total:
	Vaga(s) Vinculada(s): 0	0	0	0	0	0
Vaga(s) Autônoma(s): 0	0	0	0	0	0	0

Vagas de uso comum:	3
---------------------	---

Quantidade TOTAL de vagas de garagem privativas:	0
--	---

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:
BANHEIRO	2	GALPÃO	1

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de Pavimentos:	1	Nº Unidades Por Andar:	0	Posição da Edificação no Terreno:	ISOLADA/FRENTE DO TERRENO	Idade Aparente Edifício:	0
Quantidade de blocos no condomínio:	0	Nº de Elevadores:	0	Uso do Edifício:	COMERCIAL	Nº de unidades no prédio/bloco:	0
Método de Comunicação de Dados:	CONVENCIONAL	Luz Natural - Edifício:	REGULAR	Ar Condicionado - Edifício:	JANELA/PAREDE	Nº Total de Unidades no condomínio:	0

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	
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO:	☐ Alarme	☐ Escada de Emergência	☐ Hidrantes	☒ Extinor de Incêndio	
	☐ Iluminação de Emergência	☐ Não Possui	☐ Outro - Descrever Abaixo		

Padrão de acabamento do condomínio:	NORMAL/MÉDIO	Fachada Principal:		Coordenadas:	
Estado Conservação do Condomínio:	BOM/BOA	Esquadrias:	Revestimento:	Latitude:	Longitude:
Localização:	BOM/BOA	ALUMÍNIO	PINTURA TEXTURIZADA / PÁTINA / STUCCO		

7. 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 ☐ Presídio ☐ Feira-Livre ☒ Não Possui ☐ Outro - Descrever Abaixo

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:	BRUNO	Data da vistoria:	08/12/2021
Telefone Contato:	(62) 99153-0482	Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	08:00
Data do contato:	07/12/2021	Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	08:40
Data do agendamento da vistoria:	08/12/2021	Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	BRUNO 62 99153-04-82
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	10:00	Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

8. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
	Nº de dados utilizados:	21	Tratamento de Dados:		ESTATÍSTICA INFERENCIAL	II

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

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

GOIÂNIA 08/12/2021
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20211206-1723-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 08/12/2021 18:44

NOME COMPANHIA
AVALIAÇÃO: GLUZ ENGENHARIA EIRELI

CNPJ: 17.590.170/0001-76

Dados da Empresa de Avaliação

NOME: GIOVANY DA LUZ

CREA / CAU: CREA-5838/D

CPF: 359.701.031-87

Responsável Técnico (Avaliador)

NOME COMPANHIA
AVALIAÇÃO: GLUZ ENGENHARIA EIRELI

CNPJ: 17.590.170/0001-76

Dados da Empresa de Avaliação

NOME: GIOVANY DA LUZ

CREA / CAU: CREA-5838/D

CPF: 359.701.031-87

Representante Legal da Empresa de Avaliação

10. 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
--	-----

11. RESULTADOS:

Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):		R\$ 482.000,00	(quatrocentos e oitenta e dois mil reais)
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 521.000,00	(quinhentos e vinte e um mil reais)
	Limite Inferior:	R\$ 448.000,00	(quatrocentos e quarenta e oito mil reais)
Área de referência (m²):	250,00	Valor unitário adotado(R\$/m²):	R\$ 1.928,00
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)			NÃO
DESÁGIO NO VALOR MÉDIO DEVIDO A AUSÊNCIA DA VARIÁVEL EVENTO - 15%			

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

13. OBSERVAÇÕES FINAIS:

Galpão Comercial : Salão e dois banheiros (masculino e feminino)

14. ANEXOS:

☐ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB	modelo de regressão
☒ Outros documentos que fundamentam o trabalho	
☐ Modelo de Estatística Inferencial	

15. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	PREÇO UNITÁRIO = 1/(-0,0002780530982 +0,0001070887281 * LN (ÁREA CONSTRUÍDA) -4,285087086E-008 * ÁREA DO LOTE +0,02549879851 / PV 2016)		
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:	
	área construída	0,01	
	área do lote	0,01	
	PV 2016	0,01	
	PREÇO/M²	495,00	

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação Numérica



Vista da Rua



Vista da Rua



Fachada Principal



Fachada Principal



Fachada Principal



Galpão



Galpão



Galpão



Banheiro



Banheiro

MAPA



Mapa