

Nº do Laudo: 2019.3901.367818 Data do Laudo: 04/02/2019 Data da Vistoria: 04/02/2019

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.: 3901-2 CENOP IMOBILIÁRIO SP Ordem Serviço nº: 367818 Data da O.S.: 28/01/2019
Proponente: DOUGLAS PEREIRA DA COSTA CPF: 961.281.513-53
Finalidade: Garantia de Crédito/Consórcio Progr.Minha Casa M.Vida: NÃO Objetivo: VALOR DE MERCADO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel: RUA DUQUE DE CAXIAS nº 67 Complemento:
Nome Condom./Empreend.: Bairro: RIO VERDE
Cidade: Parauapebas UF: PA CEP: 68515-000
Cartório: 1º OFÍCIO Matrícula nº: 49770 Data Emissão: 09/01/2019

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante: RESID.UNIFAMILIAR Padrão construt. predominante: NORMAL/MÉDIO Acesso: BOM
Infraestrutura urbana: ☒ sim abastecimento de água ☒ sim energia elétrica ☒ sim telefonia ☒ sim iluminação pública (na via do lote)
☒ sim solução de drenagem de águas pluviais ☒ sim solução de esgotamento sanitário ☒ sim solução de pavimentação definitiva ☒ não gás canalizado
Serviços e equipamentos comunitários: ☒ sim comércio ☒ não rede bancária ☒ sim saúde ☒ não lazer
☒ sim transporte público ☒ sim segurança pública ☒ sim coleta de lixo ☒ sim educação

4. DADOS DO TERRENO:

Tipo de implantação: ISOLADA Nº de frentes: 1 Testada (m): 9,80
Área Terreno/Lote (m²): 294,00 Formato: REGULAR Topografia: PLANO
Situação: MEIO DE QUADRA Cota do Greide: MESMO NÍVEL
Superfície: SECO

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Tipo do Imóvel: CASA Posição: ISOLADA Uso: RESIDENCIAL
Nº quartos (não contar suíte): 2 Nº de suítes: 1 Qde. Dormitórios: 3
Nº banheiros sociais: 1 Nº de lavabos: 0 Total Banheiros: 2
Padrão de acabamento: NORMAL/MÉDIO Ocupação: OCUPADO Nº Pavimentos: 1
Estado conservação: BOM Idade aparente: 15 Localização: BOA
Estrutura da fachada: ALUMÍNIO Cobertura: TELHA CERÂMICA Forro: FORRO
Solução de abastec. de Água: REDE DE ÁGUA POTÁVEL Solução sanitária: FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO
Fechamento de paredes: ALVENARIA
Infraestr./serviços/equip.: ☐ piscina ☐ quadra ☐ interfone ☐ portão eletrônico ☐ churrasqueira ☐ cftv ☐ sauna

Áreas:	Averbadas			Nº Averbadas (passíveis de)	Área Privativa Total	Área Total do Imóvel	Quantid. de vagas de garagem			Coordenadas:	
	Privativa	Comum	Total				Coberta	Descob.	Total	Latitude (-34 a 04):	Longitude (-74 a -34):
	150,33		150,33		150,33	150,33	1		1		

Divisão interna: Preench. Automático: 3 dormitórios (2 quartos e 1 suíte), 2 banheiros (1 social e 1 da suíte),
Demais informações: SALA, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

6. CONDIÇÕES GERAIS:

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

SIM

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

SIM

6.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas.

NÃO

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

SIM

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

Valorizantes: ☒ nenhum ☐ vista p/ o mar ☐ vista p/ parques ☐ vista permanente ☐ metrô ☐ outros:
Depreciação: ☒ nenhum ☐ córregos ☐ rede alta tensão ☐ presídio ☐ feira-livre ☐ favelas ☐ outros:

7. AVALIAÇÃO: PREENCHA TODAS AS CÉLULAS PARA A TARJA VERMELHA

Metodologia: MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO Especificação da avaliação: Fundamentação: Precisão:
Nº dados utilizados: 18 Tratamento de dados: ESTATÍSTICA INFERENCIAL GRAU I GRAU III

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado: NORMAL Nº de ofertas: MÉDIO Liquidez e prazo provável de venda: MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)
FERREIRA DORIA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL - 19.141.523/0001-86 Prazo de venda efetivo (meses): 12
Parauapebas, 04/02/2019

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20193901367818

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME CAIO LEONARDO FERREIRA SANTOS

CPF 029.111.875-55

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA ISAILDO GOMES DOS SANTOS / 3000064451/0

CPF 895.828.885-04

Responsável Técnico

9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações 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 no item "11. Observações".

SIM

10. RESULTADO:

Valor de mercado (R\$):	185.000,00	(cento e oitenta e cinco mil reais)
Resultado Intervalar	Limite Superior	211.254,23 (duzentos e onze mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte e três centavos)
	Limite Inferior	182.772,71 (cento e oitenta e dois mil, setecentos e setenta e dois reais e setenta e um centavos)
Área de referência (m²):	150,33	Valor unitário adotado(R\$/m²): 1.230,63

11. OBSERVAÇÕES:

ADOTAMOS UMA REDUÇÃO NO VALOR UNITARIO MEDIO DEVIDO A NÃO UTILIZAÇÃO DE DADOS DE MERCADO VENDIDOS

12. ANEXOS:

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Logradouro



Fachada



Cozinha



Banheiro

FERREIRA DORIA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL - 19.141.523/0001-86
Pauapebas, 04/02/2019
Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20193901367818

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME CAIO LEONARDO FERREIRA SANTOS

CPF 029.111.875-55

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA ISAILDO GOMES DOS SANTOS / 3000064451/D

CPF 895.828.885-04

Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Data de referência:
04/02/2019 18:28:51

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município:

UF:

Dados do imóvel avaliado:

- AREA 150,33
- LOCAL 1,00
- PADRÃO 1,00
- CONSERVAÇÃO 0,844

Valores da Moda para 80 % de confiança

- UNITARIO Médio: 1.307,11
- UNITARIO Mínimo: 1.215,81
- UNITARIO Máximo: 1.405,27

Precisão: Grau III

Moda:

$$\text{UNITARIO} = 7044,7173 * e^{(-0,065027533 * \text{AREA}^{1/2})} * e^{(0,25922636 * \text{LOCAL})} * e^{(0,093532419 * \text{PADRÃO}^2)} * e^{(-0,8832402 * 1/\text{CONSERVAÇÃO}^2)}$$

Ferreira Doria Avaliação Patrimonial - 19.141.523/0001-86

Parauapebas, 04/02/2019

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20193901367818

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME CAIO LEONARDO FERREIRA SANTOS

CPF 029.111.875-55

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA ISAILDO GOMES DOS SANTOS / 300064451/D

CPF 895.828.885-04

Responsável Técnico