

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2021.3901.20210708-0463-1	Data Avaliação:	14/07/2021 20:50	Data da vistoria:	13/07/2021
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20210708-0463-1	Data OS:	08/07/2021
Proponente:	EDIL FRANCES CELESTINO FREIRE	CPF:	345.716.042-20		
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 NOVA FOMENTO	Nº:	1424	Complemento:	CASA
Nome do Condomínio/Empreendimento:		Bairro/Setor:	SANTO ANTONIO		
Cidade:	ITACOATIARA	UF:	AM	CEP:	69100-000
Nº Cartório/Ofício:		Nº da Matrícula:	7947	Data Emissão Matrícula:	23/06/2021
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Padrão de Construção predominante:	BAIXO/POPULAR	Acesso:	Regular
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):	572,80	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	18,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:		Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	REGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	CASA	Posição da Edificação no Terreno:	ISOLADA/CENTRO DO TERRENO	Uso do Imóvel Avaliando:	RESIDENCIAL
Nº Dormitórios:	2	Nº Suites:	1	Total de dormitórios:	3
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:	2
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	BAIXO/POPULAR	Ocupação:	OCUPADO	Nº Pavimentos da Unidade:	1
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	REGULAR	Idade Aparente Imóvel Avaliando:	15	Localização:	
Esquadrias:	ALUMÍNIO	Cobertura (Telhado):		Teto:	
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO	Imóvel habitado anteriormente?	
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:
	146.58	0	146.58	0	146.58	146.58	0	0	0	2	2		

Divisão Interna (Cômodos):	Cômodos - Preenchimento Automático:	
	Demais Informações (descrição da divisão interna do Avaliando - demais cômodos, não descritos acima):	SALA, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

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

Estado de Conservação do 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

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:

Telefone Contato:

Data do contato:

Data do agendamento da vistoria:

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

00:00

Data da vistoria:

13/07/2021

Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)

00:00

Hora de saída (preencher usando formato 00:00)

00:00

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

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

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:

MCDMM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Nº de dados utilizados:

23

Tratamento de Dados:

ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Especificação da Avaliação:

Grau de Fundamentação:

II

Grau de Precisão:

II

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:

Número de Ofertas:

Liquidez e prazo provável de venda:

Prazo de venda efetivo (em meses):

MANAUS, AM 14/07/2021

Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20210708-0463-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 14/07/2021 21:14

NOME COMPANHIA COUGAR ENGENHARIA LTDA
AVALIAÇÃO:
CNPJ: 30.202.708/0001-96

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: VENICIUS MATHEUS SILVA PORCINO
CREA / CAU: CREA-051744463-1
CPF: 066.288.065-02
Responsável Técnico (Avaliador)

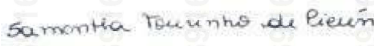
LAURO DE FREITAS 14/07/2021

Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20210708-0463-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 14/07/2021 21:14

NOME COMPANHIA COUGAR ENGENHARIA LTDA
AVALIAÇÃO:
CNPJ: 30.202.708/0001-96

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: SAMANTHA TOURINHO DE PICÚN
CREA / CAU: CREA-0517374374
CPF: 056.300.905-50
Representante Legal da Empresa de Avaliação

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
--	-----

Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):		R\$ 171.239,15	(cento e setenta e um mil e duzentos e trinta e nove reais e quinze centavos)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 196.924,37	(cento e noventa e seis mil e novecentos e vinte e quatro reais e trinta e sete centavos)	
	Limite Inferior:	R\$ 145.553,94	(cento e quarenta e cinco mil e quinhentos e cinquenta e três reais e noventa e quatro centavos)	
Área de referência (m²):		146,58	Valor unitário adotado(R\$/m²):	R\$ 1.091,55
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)				SIM

[illegible]

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

Inserir a equação:	UNITARIO =(4936998,6 +-334990,75 * AREA½ +1372885,8 * LOCAL +1053380,1 * PADRÃO +483494,13 *CONSERVAÇÃO) ^ 0,5	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:
	AREA	0,05
	LOCAL	0,10
	PADRAO	0,82

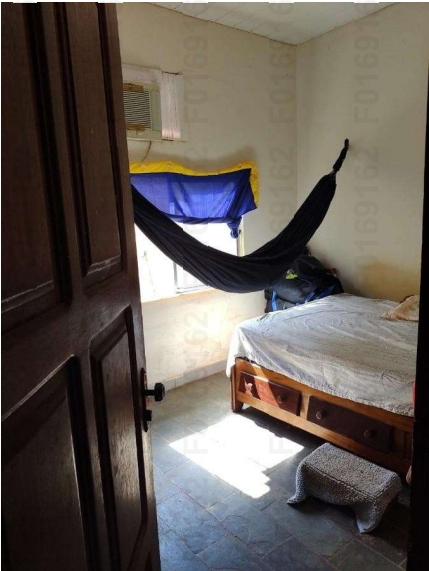
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



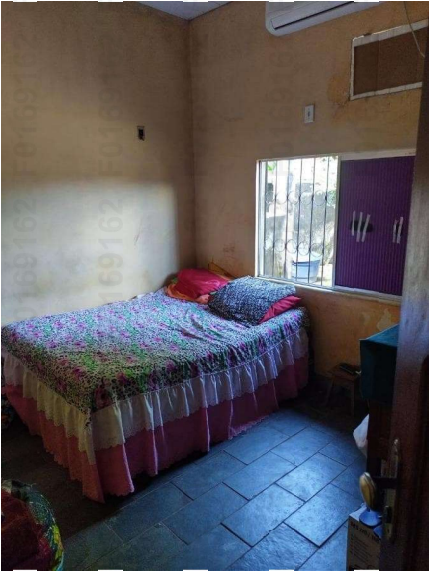
Dormitório



Banheiro social



Cozinha



Dormitório

MAPA