

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2021.3901.20210714-0672-1	Data Avaliação:	22/07/2021 16:50	Data da vistoria:	19/07/2021
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20210714-0672-1	Data OS:	14/07/2021
Proponente:	CROPS CONTROL CLASSIFICACOES LTDA - ME	CPF:	21.686.410/0001-08		
Prpósito 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 PRESIDENTE KENNEDY	Nº:	959	Complemento:	SL 9
Nome do Condomínio/Entendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEGAVILLE	Bairro/Setor:			
Cidade:	PALOTINA	UF:	PR	CEP:	85950-000
Nº Cartório/Ofício:	1	Nº da Matrícula:	12069	Data Emissão Matrícula:	25/06/2021
Observações sobre esta seção:	SALA COMERCIAL NO 1º PAVIMENTO (1º ANDAR COMERCIAL).				

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	COMERCIAL	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Ótimo(a)
Facilidade de Estacionamento:	REGULAR	Localização:	ÓTIMO(A)		
Infraestrutura Urbana:	☒ Solução de abastecimento de Água ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Solução de drenagem de águas pluviais ☒ Solução de esgoto sanitário ☒ Solução de pavimentação definitiva ☐ Gás Canalizado				
Serviços Públicos e Comunitários:	☐ Transporte Público - Metrô ☒ Educação - Escola(s) ☒ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☐ Outro - Descrever Abaixo ☒ Lazer ☒ Centro Comercial ☐ Aeroporto ☒ Parque ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping Center ☒ Segurança pública				
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):	800,00	Nº de frentes:	2	Testada (Frente):	20,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	ESQUINA	Fração Ideal:	2,250000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	REGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	COMERCIAL	Tipo de Unidade Comercial:	SALA COMERCIAL/ESCRITÓRIO	Uso do Imóvel Avaliando:	COMERCIAL	Tipo de Implantação:	ISOLADO
Posição do Avaliando no Prédio:	FRENTE	Ocupação:	DESOcupADO/HABITADO ANTERIORMENTE	Idade Aparente Imóvel Avaliando:	18		
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	BOMBOA	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	NORMAL/MÉDIO	Andar:	1º		
Luz Natural - Avaliando:	BOMBOA	Ar Condicionado:	JANELA/PAREDE	Total de Banheiros:	1		
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO	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 (averbada + não averbada):
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:			
	54.8	34.85	89.65	0	54.8	89.65

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

Vagas de uso comum:	0
---------------------	---

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

Divisão Interna (Cômodos):	Cômodos - Preenchimento Automático:	Edifício Comercial e Residencial. Vistoriamos apenas a área comercial que é composta por 14 salas sendo: 07 salas comerciais térreas e 07 salas comerciais no 1º piso. O acesso da Área Residencial é através de elevador e escada interna ao prédio, separado do acesso da Área Comercial que é feita através de uma escada com sua entrada pela Rua Getúlio Vargas.
----------------------------	-------------------------------------	---

Tipo de Cômodo:	Quantidade:	Tipo de Cômodo:	Quantidade:
ESCRITÓRIO	1	BANHEIRO	1

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de Pavimentos:	8	Nº Unidades Por Andar:	2	Posição da Edificação no Terreno:	OCUPA TODO O TERRENO	Idade Aparente Edifício:	18
Quantidade de blocos no condomínio:	1	Nº de Elevadores:	1	Uso do Edifício:	MISTO	Nº de unidades no prédio/bloco:	10
Método de Comunicação de Dados:	CONVENCIONAL	Luz Natural - Edifício:	ÓTIMO(A)	Ar Condicionado - Edifício:	JANELA/PAREDE	Nº Total de Unidades no condomínio:	10

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

Padrão de acabamento do condomínio:	NORMAL/MÉDIO	Fachada Principal:	Coordenadas:
Estado Conservação do Condomínio:	BOM/BOA	Esquadrias:	Latitude:
Localização:	ÓTIMO(A)	Revestimento:	Longitude:
		VIDRO TEMPERADO	PINTURA

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 ☐ Presídio ☐ Córregos/Rios ☐ Feira-Livre ☐ Rede de Alta Tensão ☒ 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:	MARCELO PELOZI RODRIGUES CHIXOLINA	Data da vistoria:	19/07/2021
Telefone Contato:	(44) 99101-7909	Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	11:30
Data do contato:	16/07/2021	Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	12:15
Data do agendamento da vistoria:	19/07/2021	Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	MARCELO PELOZI RODRIGUES CHIXOLINA
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	17:45	Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

8. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	OUTRA METODOLOGIA - POR GENTILEZA, EXPLICAR ABAIXO			Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
	UTILIZAMOS O TRATAMENTO POR FATORES PARA A COMPARAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO DE SALAS EM ANDAR E SALAS TÉRREAS CONTENDO 06 AMOSTRAS.				II	II
Nº de dados utilizados:	6	Tratamento de Dados:	Nº DE DADOS INSUFICIENTE			

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	PROGRESSIVO	Número de Ofertas:	BAIXO/POPULAR	Liquidez e prazo provável de venda:	ALTA (ENTRE 6 A 12 MESES)
				Prazo de venda efetivo (em meses):	4

CASCADEL 22/07/2021
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20210714-0672-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 22/07/2021 16:51

NOME COMPANHIA AVALIAÇÃO: DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA
CNPJ: 81.701.914/0001-81

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: RONALD PEIXOTO DRABIK
CREA / CAU: CREA-13007/D
CPF: 317.049.059-15
Responsável Técnico (Avaliador)

CASCADEL 22/07/2021
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20210714-0672-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 22/07/2021 16:51

NOME COMPANHIA AVALIAÇÃO: DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA
CNPJ: 81.701.914/0001-81

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: RONALD PEIXOTO DRABIK
CREA / CAU: CREA-13007/D
CPF: 317.049.059-15
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\$ 255.178,48	(duzentos e cinquenta e cinco mil e cento e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 293.455,25	(duzentos e noventa e três mil e quatrocentos e cinquenta e cinco reais e vinte e cinco centavos)	
	Limite Inferior:	R\$ 216.901,71	(duzentos e dezesseis mil e novecentos e um reais e setenta e um centavos)	
Área de referência (m²):		54,80	Valor unitário adotado(R\$/m²):	R\$ 4.656,54
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)				SIM

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

13. OBSERVAÇÕES FINAIS:

- A sala comercial está localizada no 1º andar da parte comercial do Condomínio Edifício Megaville. As salas comerciais são compostas de 07 salas térreas e 07 salas de escritórios no 1º andar. A entrada é independente do acesso aos apartamentos. As informações sobre o prédio residencial foram retiradas pelas fotos. Nossa vistoria ocorreu somente no andar onde está localizada a sala comercial nº 09, no 1º piso comercial.

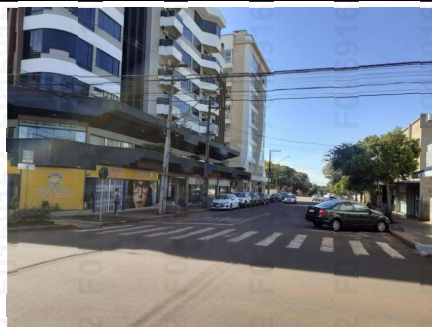
14. ANEXOS:

☒ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB	Matrícula 12069, CND e Cadastro do imóvel.
☒ Outros documentos que fundamentam o trabalho	Mapa de localização das amostras e do avaliando, Homogeneização por Fatores
☐ Modelo de Estatística Inferencial	

15. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	SEM EQUAÇÃO	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:
	Fator de Fonte Oferta ou Transação	0,90
	Localização no quadro urbano	1,00
	Área da sala em m2	54,80
	Padrão da sala	1,00
	Posição da sala - Térrea ou de Andar	1,00

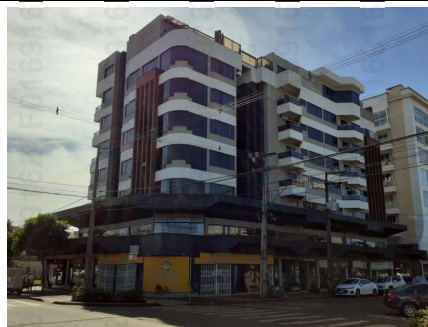
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



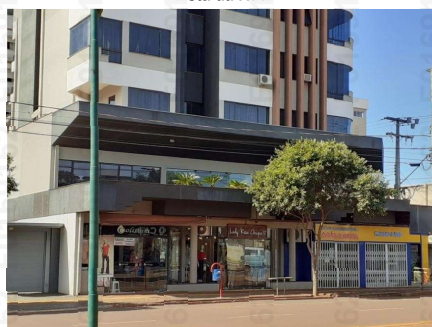
Vista da Rua



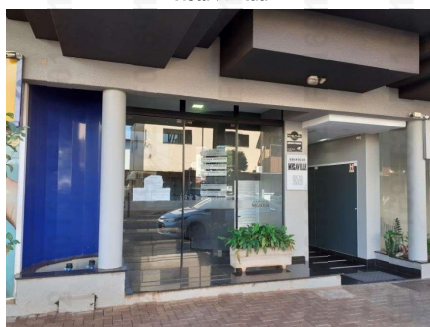
Vista da Rua



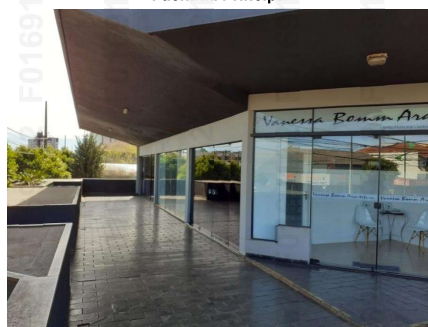
Fachada Principal



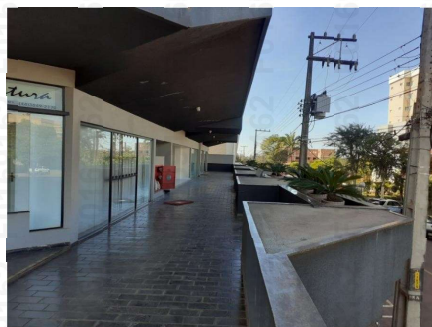
Vista da Rua



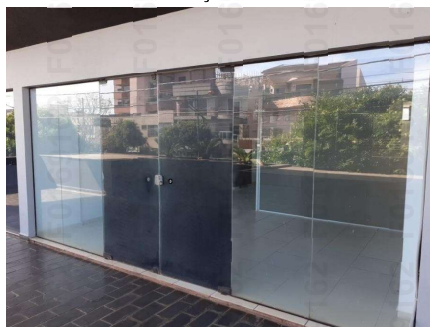
Identificação Numérica



Corredor



Corredor



Fachada Principal



Escritório



Escritório



Escritório

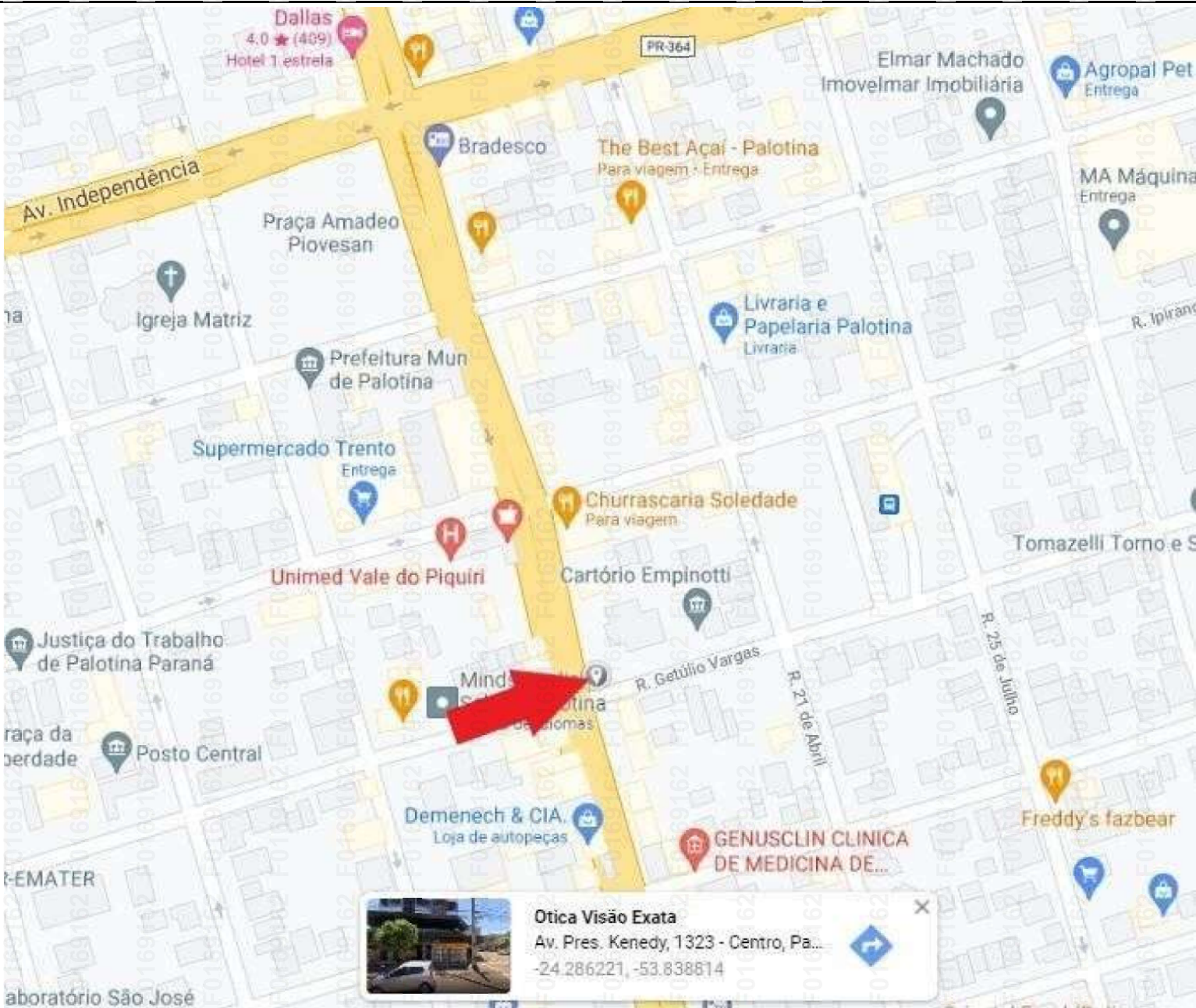


Refeitório



Banheiro

MAPA



Mapa



Mapa

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Rua Pernambuco, 1583 - Sala 03
Fone / Fax: 45 3226-9469
drabik@drabik.com.br
Cascavel/PR

Contemplado : CROPS Control Classificações Ltda - ME
Endereço : Rua Getulio Vargas, 959 esq. Av. Pres. Kennedy - Sala 09

Andar	1º	Sala	09
Quadra :	70	Lote :	09

DADOS DAS AMOSTRAS

Método utilizado: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

1	Endereço: General Rondon, 780	Bairro: Centro	Cidade: Palotina	UF: PR	Fonte de informação: Imob. Paraná	Telefone: 44 3649-6284
	Descrição Sucinta: 02 Salas comerciais com 02 banheiros.	Oferta/Transação: Oferta X Transação	Valor de venda: R\$ 850.000,00 Preço por m² 4.250,00	Posição Térrea	Padrão Normal/Baixo	Localização 1,10
					Área da Sala 200,00 m²	
2	Endereço: Independência esq. Perci Pinto	Bairro: Independência	Cidade: Palotina	UF: PR	Fonte de informação: Imob. Paraná	Telefone: 44 3649-6284
	Descrição Sucinta: Restaurante/Bar, Térreo.	Oferta/Transação: Oferta X Transação	Valor de venda: R\$ 800.000,00 Preço por m² 5.333,33	Posição Térrea	Padrão Baixo	Localização 1,05
					Área da Sala 150,00 m²	
3	Endereço: Dom Pedro I, 1364	Bairro: Centro	Cidade: Palotina	UF: PR	Fonte de informação: Imob. Paraná	Telefone: 44 3649-6284
	Descrição Sucinta: Sala comercial Térrea com 01 banheiro.	Oferta/Transação: Oferta X Transação	Valor de venda: R\$ 540.000,00 Preço por m² 4.500,00	Posição Térrea	Padrão Normal/Baixo	Localização 1,10
					Área da Sala 120,00 m²	
4	Endereço: 05 de Julho, 305	Bairro: Independência	Cidade: Palotina	UF: PR	Fonte de informação: Agnaldo Furtuoso	Telefone: 44 3649-4744
	Descrição Sucinta: Prédio com 03 Salas Comerciais Térreas.	Oferta/Transação: Oferta X Transação	Valor de venda: R\$ 600.000,00 Preço por m² 2.970,30	Posição Térrea	Padrão Baixo	Localização 1,15
					Área da Sala 202,00 m²	
5	Endereço: Getulio Vargas, 959 esq. Pres. Kennedy	Bairro: Centro	Cidade: Palotina	UF: PR	Fonte de informação: Irno Palaor	Telefone: 44 99974-0446
	Descrição Sucinta: Sala comercial nº 11 no 1º andar	Oferta/Transação: Oferta X Transação	Valor de venda: R\$ 250.000,00 Preço por m² 5.000,00	Posição 1º Andar	Padrão Normal	Localização 1,00
					Área da Sala 50,00 m²	
6	Endereço: 1º de Janeiro, 1885	Bairro: Bela Vista	Cidade: Palotina	UF: PR	Fonte de informação: Imob. Paraná	Telefone: 44 3649-6284
	Descrição Sucinta: Sala Térrea com 02 banheiros	Oferta/Transação: Oferta X Transação	Valor de venda: R\$ 600.000,00 Preço por m² 3.076,92	Posição Térrea	Padrão Baixo	Localização 1,15
					Área da Sala 195,00 m²	

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Área (m²)	Valor de Venda R\$	Preço p/m² R\$/m²	Ff -1	Floc -2	Farea 1	Fpad -4	Fpos -5	Fop -6	Fop -7	Fop -8	Homogeneização R\$/m²
1	200,00	850.000,00	4.250,00	0,90	1,10	1,18	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	4.934,22
2	150,00	800.000,00	5.333,33	0,90	1,05	1,13	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	5.973,25
3	120,00	540.000,00	4.500,00	0,90	1,10	1,10	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	4.901,29
4	202,00	600.000,00	2.970,30	0,90	1,15	1,18	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	3.781,62
5	50,00	250.000,00	5.000,00	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.448,73
6	195,00	600.000,00	3.076,92	0,90	1,15	1,17	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	3.900,14

- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Localização
(3) - Fator de Área (4) - Fator de Padrão
(5) - Fator Opcional (6) - Fator Opcional
(7) - Fator Opcional (8) - Fator Opcional

MÉDIA DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/- 30%)

Valor Mínimo para Saneamento:	3.259,58
Valor Máximo para Saneamento:	6.053,50

INTERVALO DE CONFIANÇA (+- 15% da Média):

Valor Médio:	R\$ 4.656,54	Valor Máximo:	R\$ 5.355,02	Valor Mínimo:	R\$ 3.958,06
--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------

Áreas :

Área da Sala 09 - m²	54,80
Localização da Sala 09	1,00
Padrão da Sala 09	Normal

VALORES CALCULADOS

Valor Máximo	R\$ 293.455,25
Valor Médio	R\$ 255.178,48
Valor Mínimo	R\$ 216.901,71

Valor Unitário Adotado p/m² : R\$ 4.671,53

VALOR CALCULADO DO IMÓVEL R\$ 256.000,00

Extenso : DUZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS