

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - CRÉDITO IMOBILIÁRIO - APARTAMENTO**

#interna

LAUDO DE USO INTERNO - NÃO DEVE SER DISPONIBILIZADO A TERCEIROS

Versão FEV/2016

Nº do Laudo:	20.183.901.328.856	Data do Laudo:	16/04/2018	Data da Vistoria:	13/04/2018
--------------	--------------------	----------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.:	3901-2 CENOP IMOBILIÁRIO SP	Ordem Serviço nº:	328856	Data da O.S.:	04/03/2018
Proponente:	ANTONIO CARLOS DA ROCHA MAGALHAES	CPF:	660 667 517-00		
Finalidade:	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL	Progr.Minha Casa M.Vida:	NÃO	Objetivo:	VALOR DE MERCADO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel:	RUA ENGENHEIRO HAROLDO CAVALCANTI	nº:	193	Complemento:	AP 202
Nome Condom./Empreend.:		Bairro:	RECREIO DOS BANDEIRANTES		
Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ	CEP:	22795-240
Cartório:	9 OFICIO	Matrícula nº:	353345	Data Emissão:	06/04/2018

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	RESID.MULTIFAMILIAR	Padrão construt. predominante:	ALTO	Acesso:	ÓTIMO
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública (na via do lote)	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serv. e eq. comunitários:	☒ Comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	716,00	Nº de frentes:	1	Testada (m):	12,00
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal:	0,08333	Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	IRREGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Tipo do imóvel:	APARTAMENTO	Tipo do apart.:	CONVENCIONAL	Tipo Implantação:	CONDOMÍNIO
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	OCUPADO	Andar:	2
Nº quartos (não contar suíte):	1	Nº de suítes:	1	Qtde. dormitórios:	2
Nº banheiros sociais:	1	Nº de lavabos:	1	Total banheiros:	2
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução sanitária:	REDE DE ESGOTO	Uso:	RESIDENCIAL
Estado conservação do imóvel:	BOM	Padrão acabamento:	NORMAL/MÉDIO	Idade aparente:	2
Fechamento de paredes:	☐ madeira ☒ alvenaria ☐ drywall ☐ parede de concreto ☐ outros:			Nº de pavimentos da unidade:	1

Áreas:	Averbadas			Não Averbadas	Área Total do imóvel
	Privativa Total	Comum	Total		
	91	0	91		91,00

Vaga de garagem	Quantidade					
	Coberta	Descob.	Total	Livre	Presa	Total
Vinculada à matr.do imóvel	0	0		0	0	
Matrícula individualizada	2	0	2	2		2

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

Quantidade total de vagas de garagem privativas:	2
--	---

Divisão interna:	Preench. Automático:	2 dormitórios (1 quarto e 1 suíte), 2 banheiros (1 social e 1 da suíte), 1 lavabo.
	Demais informações:	Sala,Copa/Cozinha, área de serviço

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de pavimentos:	3	Nº Unidades p/ andar:	3	Posição:	ISOLADA/FRENTE DO TERRENO	Idade aparente:	7
Quantidade de blocos:	1	Nº de elevadores:	1	Uso:	RESIDENCIAL	Nº de unidades:	9
Infraestrutura / serviços / equipamentos:	☒ piscina ☒ playground ☒ salão de festas ☒ portaria 24 horas ☒ gás canalizado ☐ quadra ☐ gerador	☐ sauna ☒ interfone ☒ churrasqueira ☒ portão eletrônico ☐ poço artesiano ☐ cftv ☒ hidrômetro individ.					
Proteção contra incêndio	☒ não possui ☐ alarme ☐ escada emergênc. ☐ hidrantes ☐ extintor ☐ iluminação de emergência						
Padrão de acabamento:	ALTO	Fachada Principal:		Coordenadas:			
Estado conservação condomin.:	BOM	Esquadrias	Revestimento	Latitude (S):		Longitude (W):	
Localização:	BOA	ALUMÍNIO	CERÂMICA	023° 01' 17,0 "		043° 27' 39,7 "	

7. CONDIÇÕES GERAIS:

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

SIM	
-----	--

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

SIM	
-----	--

7.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:

NÃO	
-----	--

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

SIM	
-----	--

7.5 - 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:

8. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação da avaliação:	Fundamentação:	Precisão:
Nº de dados utilizados:	37	Tratamento de dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL	
			GRAU I	GRAU II

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado:	NORMAL	Nº de ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 3 E 6 MESES)
---------------------	--------	----------------	-------	-------------------------------------	---------------------------

FELCON ARQUITETURA E ENGENHARIA - 14.455.523/0001-37

BELÉM, 16/04/2018

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20183901328856

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME FELIPE OLIVEIRA REIS

CPF 119.976.477-96

Representante Legal da Empresa

NOME / CAU FELIPE OLIVEIRA REIS / A62139-0

CPF 119.976.477-96

Responsável Técnico

10. 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 "13. Observações".

SIM

11. RESULTADO:

Valor de mercado(Apartam.+garagem(s)) (R\$):	582.000,00	(quinhentos e oitenta e dois mil reais)
Área de referência (m²):	91,00	Valor unitário (R\$/m²): 6.395,60

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA INCLuíDA NA TRANSAÇÃO (EXCLUSIVO PARA FINS CARTORÁRIOS):

Estimativa de valor p/vaga(s) de garagem(ns) (R\$):		
Cartório:	Matrícula(s) nº:	Data Emissão:

13. OBSERVAÇÕES:

FOI UTILIZADO 8% DO CAMPO DE ARBITRIO PELO FATO DO IMÓVEL POSSUIR UM BOM PADRÃO DE ACABAMENTO.

14. ANEXOS:

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

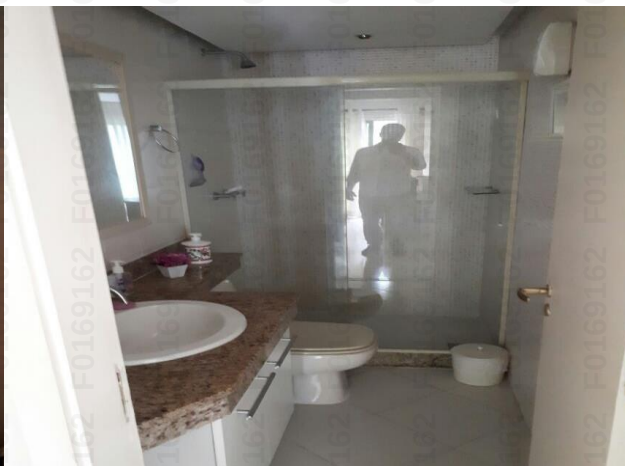
LOGRADOURO



FACHADA



COZINHA



BANHEIRO

FELCON ARQUITETURA E ENGENHARIA - 14.455.523/0001-37
BELÉM, 16/04/2018

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 20183901328856
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME FELIPE OLIVEIRA REIS
CPF 119.976.477-96
Representante Legal da Empresa

NOME / CAU FELIPE OLIVEIRA REIS / A62139-0
CPF 119.976.477-96
Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Unitário =25761,344 *Área construída ^ -0,31428641 *e ^ (0,045823541 *Conservação) *e ^ (-0,56209414 *1/Dormitórios) *Suites ^ 0,11529084
91,00 ; 5 ; 2 ; 1

FELCON ARQUITETURA E ENGENHARIA - 14.455.523/0001-37
BELÉM, 16/04/2018

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 20183901328856
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME FELIPE OLIVEIRA REIS
CPF 119.976.477-96
Representante Legal da Empresa

NOME / CAU FELIPE OLIVEIRA REIS / A62139-0
CPF 119.976.477-96
Responsável Técnico