

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2023.3901.20230816-0214-1	Data Avaliação:	22/08/2023 15:06	Data da vistoria:	18/08/2023
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20230816-0214-1	Data OS:	16/08/2023
Proponente:	LEONARDO MAURINA ADVOGADOS ASSOCIADOS			CPF:	09.631.255/0001-27
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 JOAO NEVES DA FONTOURA		Nº:	520	Complemento:	BL A AP 1406 BOX 38 BOX 39
Nome do Condomínio/empreendimento:	ED RES E COM BAALBECK CENTER				Bairro/Setor:	CENTRO
Cidade:	SAO LEOPOLDO		UF:	RS	CEP:	93010-050
Nº Cartório/Ofício:	1	Nº da Matrícula:	72.852	Data Emissão Matrícula:	11/05/2004	
Observações sobre esta seção:						

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:		Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Bom/Boa
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	
	☒ Coleta de Lixo	☒ Shopping Center	☒ Segurança pública	☒ Saúde - Clínicas/Hospitais	
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):	1.297,24	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	46,60
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	0,020716	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	IRREGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	APARTAMENTO	Tipo Apartamento:	CONVENCIONAL	Tipo de Implantação:	CONDOMÍNIO
Posição do Avaliando no Prédio:	FRENTE	Ocupação:	OCUPADO	Andar:	13
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
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO	Uso do Imóvel Avaliando:	RESIDENCIAL
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	BOM/BOA	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	NORMAL//MÉDIO	Idade Aparente Imóvel Avaliando:	20
Fechamento das Paredes:	ALVENARIA			Nº Pavimentos da Unidade:	1

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:			
	145.65	67.93	213.58	0	145.65	213.58

Estacionamento:	Quantidade:					
	Cobertas:	Descobertas:	Total:	Livres:	Presa:	Total:
	Vaga(s) Vinculada(s): 0	0	0	0	0	0
Vaga(s) Autônoma(s): 2	2	0	2	2	0	2

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

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

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:
VARANDA / SACADA	1	SALA DE ESTAR / VISITAS	1
BANHEIRO SOCIAL	1	BANHEIRO SUÍTE	1
SUÍTE	1	COZINHA	1
BANHEIRO SUÍTE	1	DORMITÓRIO	2
ÁREA DE SERVIÇO COBERTA	1	LAVABO (NÃO DEVE SER CONSIDERADO NA SOMA TOTAL DOS BANHEIROS)	1

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de Pavimentos:	18	Nº Unidades Por Andar:	3	Posição da Edificação no Terreno:	OCUPA TODO O TERRENO	Idade Aparente Edifício:	20
Quantidade de blocos no condomínio:	1	Nº de Elevadores:	2	Uso do Edifício:		Nº Total de Unidades no condomínio:	52
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 ☒ Extintor de Incêndio						

Padrão de acabamento do condomínio:	NORMAL/MÉDIO	Fachada Principal:		Coordenadas:	
Estado Conservação do Condomínio:	BOM/BOA	Esquadrias:	Revestimento:	Latitude:	Longitude:
Localização:	ÓTIMO(A)	MADEIRA	CERÂMICA / PASTILHAS	-29.764741	-51.147205

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:	CRISTINE	Data da vistoria:	18/08/2023
Telefone Contato:	(51) 99985-4658	Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	09:10
Data do contato:	18/08/2023	Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	09:40
Data do agendamento da vistoria:	18/08/2023	Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	CRISTINE 51-99985-4658
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	16:00	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:	85	Tratamento de Dados:		ESTATÍSTICA INFERENCIAL	II

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	NORMAL/MÉDIO	Número de Ofertas:	ALTO	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)
				Prazo de venda efetivo (em meses):	10

PORTO ALEGRE 22/08/2023
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20230816-0214-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 22/08/2023 15:07

NOME
COMPANHIA
AVALIAÇÃO: TETRAEDRO CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO
LTDA-ME
CNPJ: 01.170.988/0001-08

Dados da Empresa de Avaliação

NOME: SILVIA FAERMANN

CREA / CAU: CREA-73691/D

CPF: 477.992.770-68

Responsável Técnico (Avaliador)

NOME
COMPANHIA
AVALIAÇÃO: TETRAEDRO CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO
LTDA-ME
CNPJ: 01.170.988/0001-08

Dados da Empresa de Avaliação

NOME: SILVIA FAERMANN

CREA / CAU: CREA-73691/D

CPF: 477.992.770-68

Representante Legal da Empresa de Avaliação

PORTO ALEGRE 22/08/2023
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20230816-0214-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 22/08/2023 15:07

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\$ 653.000,00	(seiscentos e cinquenta e três mil reais)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 703.000,00	(setecentos e três mil reais)	
	Limite Inferior:	R\$ 621.000,00	(seiscentos e vinte e um mil reais)	
Área de referência (m²):		121,65	Valor unitário adotado(R\$/m²):	R\$ 5.367,86
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)				SIM

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

Valor Estimado (R\$):	R\$ 40.000,00				
Nº Cartório/Ofício:	1	Nº da Matrícula:	72.779	Data Emissão Matrícula:	11/05/2004
Valor Estimado (R\$):	R\$ 40.000,00				
Nº Cartório/Ofício:	1	Nº da Matrícula:	72.780	Data Emissão Matrícula:	11/05/2004

13. OBSERVAÇÕES FINAIS:

Nas áreas privativas estão somadas as áreas privativas das vagas, respectivamente 12,00m² cada
--

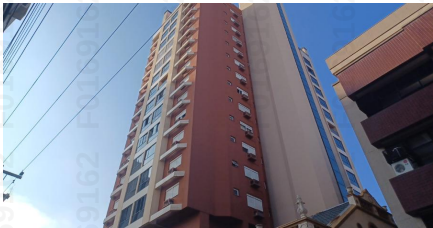
14. ANEXOS:

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

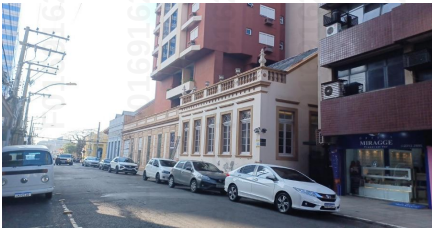
15. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	VALOR =2395,8192 *AREA PRIVATIVA ^ -0,33152962 *E ^ (0,17577751 * VAGAS)*PADRÃO ^ 0,18324809 *E ^ (-2,8368579 *1/NIVEL/ELEV) *E ^ (-240,58136 * 1/DATA) *RENDA BAIRRO ^0,35612889	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:
	área privativa	0,01
	vagas	0,01
	padrão	0,15
	nível elevador	0,01
	data	0,01
	renda	0,01

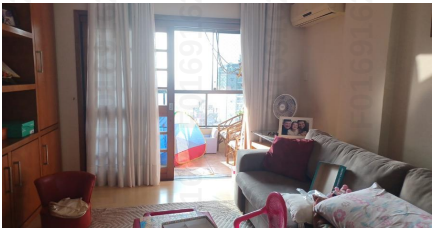
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



Sala de Estar / Visitas



Cozinha



Dormitório



Banheiro Suíte

Página 6 / 6