

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2024.3901.20240614-0672-1	Data Avaliação:	19/06/2024 17:20	Data da vistoria:	17/06/2024
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20240614-0672-1	Data OS:	14/06/2024
Proponente:	LORENA GOULART MORAES	CPF:	008.973.991-45		
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:	AV ANDORINHA	Nº:	11	Complemento:	QD 26
Nome do Condomínio/Empreendimento:		Bairro/Setor:			RESID BEM TE VI
Cidade:	RUBIATABA	UF:	GO	CEP:	76350-000
Nº Cartório/Ofício:		Nº da Matrícula:	9579	Data Emissão Matrícula:	
Observações sobre esta seção:	NÃO FOI FORNECIDO CÓPIA DA MATRICULA				

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Regular
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> Solução de abastecimento de Água <input checked="" type="checkbox"/> Solução de drenagem de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Solução de esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Solução de pavimentação definitiva	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	
Serviços Públicos e Comunitários:	<input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Shopping Center	<input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Segurança pública	<input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais	<input type="checkbox"/> 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):	300,00	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	12,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	100,000000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ACIMA	Formato:	REGULAR
Ocupação:	DESOCUPADO/NUNCA HABITADO				

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	TERRENO	Localização:	REGULAR
Avaliando Localizado em Condomínio?	NÃO	Estado Conservação do Condomínio:	BOM/BOA
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO
Observações Adicionais:	MURO DE ARRIMO EDIFICADO NA DIMENSÃO DO TERRENO NA ALTURA APROXIMADA DE 1,00 METRO		

Área (m²):	Área Averbada:			Área não Averbada:	Total área Privativa (averbada + não averbada):	Área Total do Imóvel (averbadas + não averbadas):	Coordenadas:	
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:				Latitude:	Longitude:
	0	0	0	300	300	300	-15.1811580	-49.8089410

Condomínio:

Infraestrutura do Condomínio:	<input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Portão Eletrônico <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Portaria 24 horas	<input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Cisterna / Poço Artesiano <input type="checkbox"/> CFTV	<input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Hidrômetro Individualizado	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO:	<input type="checkbox"/> Alarme <input type="checkbox"/> Iluminação de Emergência	<input type="checkbox"/> Escada de Emergência <input type="checkbox"/> Não Possui	<input type="checkbox"/> Hidrantes <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Extintor de Incêndio	

6. CONDIÇÕES GERAIS:

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique:

SIM					
NÃO	O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?				
Fatores Valorizantes:	<input type="checkbox"/> Vista - Mar	<input type="checkbox"/> Vista - Parque	<input type="checkbox"/> Vista Permanente	<input type="checkbox"/> Não Possui	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Restritivos / Depreciação:	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Feira-Livre	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Não Possui	<input type="checkbox"/> Rede de Alta Tensão <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Presídio	

VISTORIA:

Nome do contato para agendamento da vistoria:	JOSE BATISTA
Telefone Contato:	(62) 98415-6506
Data do contato:	17/06/2024
Data do agendamento da vistoria:	17/06/2024
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	10:00

Data da vistoria:	17/06/2024
Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	10:00
Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	10:40
Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	JOSE BATISTA
Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO		
Nº de dados utilizados:	13	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
	I	III

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	NORMAL/MÉDIO	Número de Ofertas:	BAIXO/POPULAR	Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (ENTRE 18 E 24 MESES)
				Prazo de venda efetivo (em meses):	12

RIALMA 19/06/2024

Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20240614-0672-1Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 19/06/2024 17:22NOME
COMPANHIA RUBENS VIRGILIO DA SILVA ENGENHARIA
AVALIAÇÃO:

CNPJ: 21.999.241/0001-66

Dados da Empresa de Avaliação

Rubens Virgilio da Silva

NOME: RUBENS VIRGILIO DA SILVA

CREA / CAU: CREA-1014052734

CPF: 964.078.911-91

Responsável Técnico (Avaliador)

RIALMA 19/06/2024

Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20240614-0672-1Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 19/06/2024 17:22NOME
COMPANHIA RUBENS VIRGILIO DA SILVA ENGENHARIA
AVALIAÇÃO:

CNPJ: 21.999.241/0001-66

Dados da Empresa de Avaliação

Rubens Virgilio da Silva

NOME: RUBENS VIRGILIO DA SILVA

CREA / CAU: CREA-1014052734

CPF: 964.078.911-91

Representante Legal da Empresa de Avaliação

9. 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
--	-----

10. RESULTADOS:

Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):	R\$ 235.746,00	(duzentos e trinta e cinco mil e setecentos e quarenta e seis reais)
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 259.860,00 (duzentos e cinquenta e nove mil e oitocentos e sessenta reais)
	Limite Inferior:	R\$ 211.635,00 (duzentos e onze mil e seiscentos e trinta e cinco reais)
Área de referência (m²):	300,00	Valor unitário adotado(R\$/m²): R\$ 785,82
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)		
	SIM	

11. OBSERVAÇÕES FINAIS:

--

12. ANEXOS:

<input type="checkbox"/>	Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB
<input type="checkbox"/>	Outros documentos que fundamentam o trabalho
<input type="checkbox"/>	Modelo de Estatística Inferencial

13. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	$Y = -636,174107 + 288798,925555 * 1/X1 + -172,380122 * X2 + 402,047236 * X3$	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:
	X1 Área terreno	1,07
	X2 Tipo evento	3,25
	X3 Melhorias	0,01

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



Galpão



Escritório

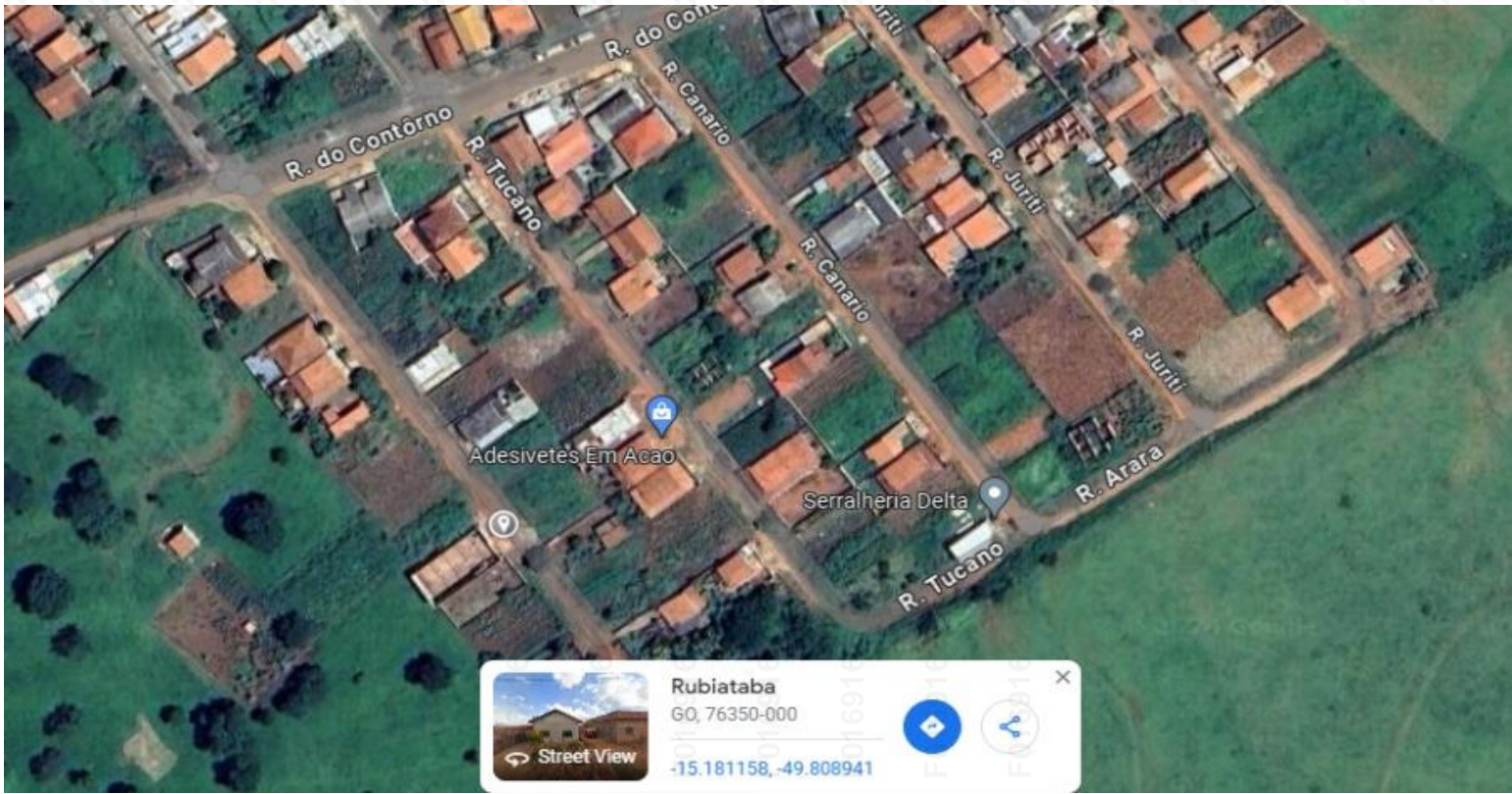


Banheiro social



Escritório

MAPA



Mapa