BANCO DO BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO - CRÉDITO IMOBILIÁRIO - TERRENO #interna

LAUDO DE USO INTERNO - NÃO DEVE SER DISPONIBILIZADO A TERCEIROS - Versão FEV/2016

Nº do Laudo:	20.203.901.520.855	Data do Laudo:	22/06/2020	Data da Vistoria:	16/06/2020

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.:	3901-2 CENOP IMOBILIÁRIO SP	Ordem Serviço nº:	520.855	Data da O.S.	16/06/2020
Proponente:	ANTONIO PAVANATTI NETO			CPF:	043 543 839-50
Finalidade:	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL			Objetivo:	VALOR DE MERCADO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel:	RUA CIREMA BECKER	nº:	1.287	Complemento:	LOTE 192/194-B - QUADRA 13
Nome Condom./Empreend.:	LOTEAMENTO PARQUE SHANGRI-LÁ			Bairro:	CONTORNO
Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR	CEP:	84010-010
Cartório:	CRI - 1º OFÍCIO - PONTA GROSSA	Matrícula nº:	58.998	Data Emissão:	02/06/2020

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	RESID.UNIFAMILIAR	Padrão construt. predominante:	BAIXO	Acesso:	RAZOÁVEL
Infraestrutura urbana:	[x] rede água potável [x] rede elétrica [x] telefonia [x] iluminação pública (na via do lote) [x] rede de água pluvial [ ] rede de esgoto [ ] pavimentação [ ] gás canalizado				
Serviços e equipamentos comunitários:	[ ] comércio [ ] rede bancária [ ] saúde [ ] lazer [x] transporte coletivo [ ] segurança pública [x] coleta de lixo [ ] escolas				

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	1.480,00	Nº de frentes:	1	Testada (m):	12,00
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal:	1	Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	IRREGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Objeto da Avaliação:	TERRENO	Ocupação:	DESOCUPADO	Localização:	REGULAR
Situado em condomínio:	NÃO				
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução de esgotamento sanitário:	NÃO POSSUI		

Áreas:	Averbadas		
	Privativa	Comum	Total
	0	0	

Coordenadas:	
Latitude (S):	Longitude (W):
025° 06' 19,6 "	050° 13' 21,1 "

6. CONDIÇÕES GERAIS:

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

SIM	

6.4 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

Valorizantes:	[X] nenhum [ ] vista p/ o mar [ ] vista p/ parques [ ] vista permanente [ ] outros:
Depreciação:	[X] nenhum [ ] córregos [ ] rede alta tensão [ ] presídio [ ] feira-livre [ ] favelas [ ] outros:

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		
Nº de dados utilizados:	20	Tratamento de dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Especificação da avaliação:	
Fundamentação:	Precisão:
GRAU I	GRAU I

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado:	NORMAL	Nº de ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (SUPERIOR A 6 MESES)

AVALIAR EMPRESA DE AVALIAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. - 73.708.208/0001-33

CURITIBA, PR, 22/06/2020

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 20203901520855
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME ANTONIO GIACOMO TRICA
CPF 594.291.867-87
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA ANTONIO GIACOMO TRICA / D-17.130/PR
CPF 594.291.867-87
Responsável Técnico

9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique no item "11. Observações".	SIM

10. RESULTADO:

Valor de mercado (R$).:	170.000,00	(cento e setenta mil reais)	
Área de referência (m²):	1.480,00	Valor unitário (R$/m²):	114,86

11. OBSERVAÇÕES:

Arredondamento do valor de R$ 170.189,64.

Foi utilizado o valor unitário médio -10% devido aos elementos da amostra serem todos de oferta e nenhum de transação.

12. ANEXOS:

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Logradouro

Fachada

Interior do terreno

Interior do terreno

AVALIAR EMPRESA DE AVALIAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. - 73.708.208/0001-33
CURITIBA, PR, 22/06/2020
Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 20203901520855
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME ANTONIO GIACOMO TRICA
CPF 594.291.867-87
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA ANTONIO GIACOMO TRICA / D-17.130/PR
CPF 594.291.867-87
Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

VALOR UNITÁRIO =

1652,793 *

ÁREA DO TERRENO ^ -0,37123492 *

e ^ (0,028338206 * TESTADA) *

TOPOGRAFIA ^ -0,2743061 *

e ^ (0,29721401 * PAVIMENTAÇÃO)

Os resultados do modelo estatístico estão apresentados em arquivo anexo.

AVALIAR EMPRESA DE AVALIAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. - 73.708.208/0001-33

CURITIBA, PR, 22/06/2020

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20203901520855

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME ANTONIO GIACOMO TRICA

CPF 594.291.867-87

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA ANTONIO GIACOMO TRICA / D-17.130/PR

CPF 594.291.867-87

Responsável Técnico