

Nº do Laudo:	20.153.901.208.198	Data do Laudo:	16/04/2015	Data da Vistoria:	14/04/2015
--------------	--------------------	----------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.:	3901-2 CENOP IMOBILIÁRIO SP	Ordem Serviço nº:	208.198	Data da O.S.	10/04/2015
Proponente:	MARCELO CASTILHOS SANZI	CPF:	971350460-72	Objetivo:	VALOR DE MERCADO
Finalidade:	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL				

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel:	RUA COLIBRIS, 882	Complemento:	LOTE 13 QUADRA A-96
Nome Condom./Empreend.:	SEM NOME	Bairro:	JARDIM ALGARVE
Cidade:	ALVORADA	UF:	RS
CEP:	94858-520		
Cartório:	REGISTRO DE IMOVEIS DE ALVORADA	Matrícula nº:	26562
		Data Emissão:	22/06/1982

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	RESID.UNIFAMILIAR	Padrão construt. predominante:	NORMAL	Acesso:	BOM
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☐ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	175,00	Nº de frentes:	1	Frete princ.(m):	7,00
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal:	1	Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ACIMA	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

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

Áreas:	Privativa	Comum	Total
	175		175,00

Coordenadas:	
Latitude (S):	Longitude (W):
030° 02' 30.0 "	051° 04' 43.6 "

6. CONDIÇÕES GERAIS:

6.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Justifique em caso negativo:

SIM	
-----	--

6.4 - O imóvel é afetado significativamente por fatores climáticos, vizinhança, ambiental, etc.?

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

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação da avaliação:	
Nº de dados utilizados:	74	Tratamento de dados:	INFERENCIA ESTATISTICA
		Fundamentação:	Precisão:
		GRAU I	GRAU I

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

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

 PERSONNALITE ENG. - 112.465.97/0001-75
 PORTO ALEGRE, 16/04/2015
 Local e data

 BANCO DO BRASIL S.A.
 Laudo Nº: 20153901208198
 Identificação do contratante e nº do laudo

 NOME MAURÍCIO BEINLICH
 CPF 930.758.390-00
 Representante Legal da Empresa

 NOME / CREA MAURÍCIO BEINLICH / 152.619D
 CPF 930.758.390-00
 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? Justifique em caso negativo no item 11. Observações:

SIM

10. RESULTADO:

Valor de mercado (R\$): 73.000,00 (setenta e três mil reais)

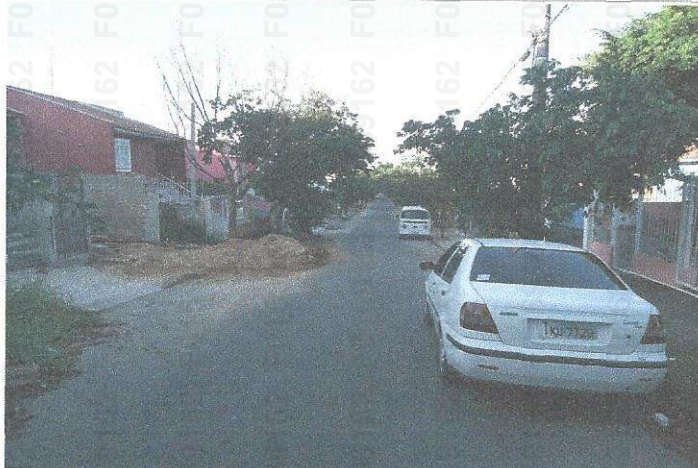
Área de referência (m²): 175,00 Valor unitário (R\$/m²): 417,14

11. OBSERVAÇÕES:

FOI CONSTRUÍDO UM QUIOSQUE AOS FUNDOS DO TERRENO COM APROXIMADAMENTE 12 M², O QUAL NÃO FOI AVERBADO.

12. ANEXOS:

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Logradouro



Fachada



VISTA INTERNA DO TERRENO



VISTA INTERNA DO TERRENO

PERSONNALITE ENG. - 112.465.97/0001-75
PORTO ALEGRE, 16/04/2015

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 20153901208198
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME MAURICIO BEINLICH
CPF 930.758.390-00
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA MAURICIO BEINLICH / 152.619D
CPF 930.758.390-00
Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Projetar

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostragem	Máximo da Amostragem	Média da Amostragem
área superficial (x)		175,00	175,00	6.764,00	823,08
frente (m)	ln(x)	7,00	7,00	78,00	15,25
data	1/x	208,00	151,00	208,00	183,19
local	x	2,00	1,00	4,00	2,38
unitário (R\$/m²)	ln(y)	420,18	50,00	3.666,67	685,63

Valor Estimado

Moda 420,18

Intervalos para 80% de Confiabilidade

Confiabilidade

Y mínimo 372,99

Y máximo 473,35

Predição

Y mínimo 260,51

Y máximo 677,73

Campo de Arbitrio

Mínimo (-15%) 357,15

Máximo (+15%) 483,21

Valor arbitrado 420,18

0 %

Avaliação Intervalar

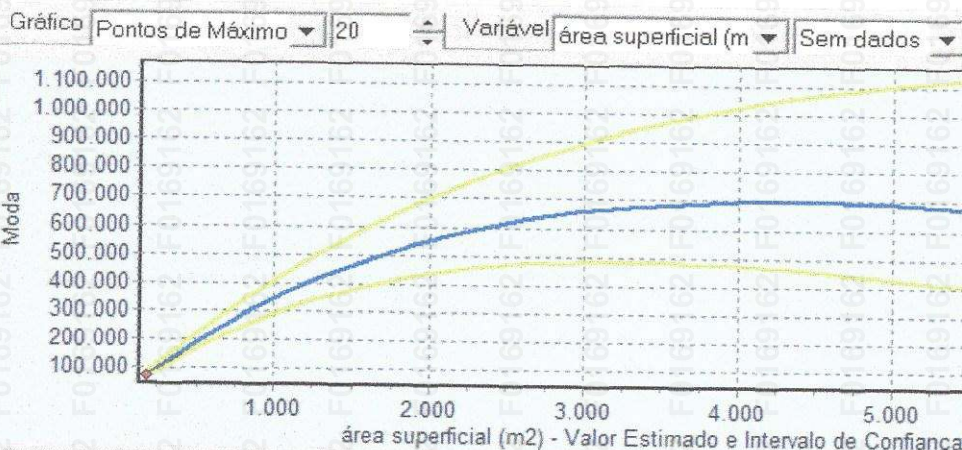
Intervalo de Confiabilidade

Y mínimo 372,99

Y máximo 473,35

Equação de Menor Intervalo

Equação nº 9 = (17,20 %)



área superficial (m²)	Valor	Mínimo	Máximo	Amplitude	% Mínimo	% Máximo
175,00	73.531,50	65.272,93	82.835,69	23,88 %	11,23 %	12,65 %
175,00	73.531,50	65.272,93	82.835,69	23,88 %	11,23 %	12,65 %

PERSONNALITE ENG. - 112.465.97/0001-75

PORTO ALEGRE, 16/04/2015

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Lauda Nº: 20153901208198

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME MAURICIO BEINLICH
CPF 930.758.390-00
Representante legal da Empresa

NOME / CREA MAURICIO BEINLICH / 152.6190
CPF 930.758.390-00
Responsável Técnico