

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2024.3901.20240319-0210-1	Data Avaliação:	28/03/2024 11:49	Data da vistoria:	27/03/2024
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20240319-0210-1	Data OS:	26/03/2024
Proponente:	CAMPO DO VALE CONTRUCOES E SERVICOS LTDA			CPF:	44.541.957/0001-10
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 ROTARY	Nº:	99	Complemento:	
Nome do Condomínio/empreendimento:				Bairro/Setor:	PALMEIRA DE FORA
Cidade:	PALMEIRA DOS INDIOS	UF:	AL	CEP:	57608-400
Nº Cartório/Ofício:		Nº da Matrícula:	27222	Data Emissão Matrícula:	
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Ótimo(a)
Infraestrutura Urbana:	☒ Solução de abastecimento de Água ☒ Solução de drenagem de águas pluviais	☒ Energia Elétrica ☐ Solução de esgoto sanitário	☒ Telefone ☒ Solução de pavimentação definitiva	☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado	
Serviços Públicos e Comunitários:	☐ Transporte Público - Metrô ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo	☒ Educação - Escola(s) ☐ Centro Comercial ☐ Shopping Center	☒ Transporte Público - Outros ☐ Aeroporto ☒ Segurança pública	☐ Rede Bancária ☐ Parque ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais	☐ 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):	706,44	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	15,20
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	1,000000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ACIMA	Fôrmato:	IRREGULAR
Ocupação:	DESOCUPADO/NUNCA HABITADO				

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	TERRENO	Localização:	ÓTIMO(A)
Avaliando Localizado em Condomínio?	NÃO	Estado Conservação do Condomínio:	
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO
Observações Adicionais:			

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:			
	0	0	0	0	0	0

Coordenadas:	
Latitude:	Longitude:
-09.406122	-36.648332

Condomínio:

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

6. CONDIÇÕES GERAIS:

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

SIM					
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	☐ Córregos/Rios	☐ Rede de Alta Tensão	☐ Presídio	
	☐ Feira-Livre	☒ Não Possui	☐ Outro - Descrever Abaixo		

VISTORIA:

Nome do contato para agendamento da vistoria:	ADELMO
Telefone Contato:	(82) 98170-8479
Data do contato:	27/03/2024
Data do agendamento da vistoria:	27/03/2024
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	09:30

Data da vistoria:	27/03/2024
Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	09:40
Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	10:00
Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	ADELMO - 82 98170-8479
Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO		
Nº de dados utilizados:	82	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL

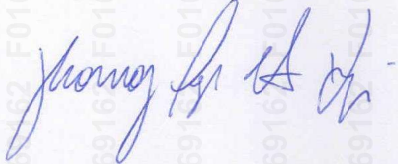
Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
	II	III

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	NORMAL//MÉDIO	Número de Ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)
				Prazo de venda efetivo (em meses):	6

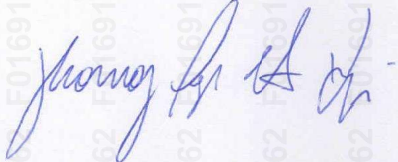
MACEIO 28/03/2024
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20240319-0210-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 28/03/2024 11:51

NOME
COMPANHIA ESPACO ENGENHARIA LTDA
AVALIAÇÃO:
CNPJ: 05.760.489/0001-13
Dados da Empresa de Avaliação

NOME: THOMAS IGOR COSTA DIEGUES
CREA / CAU: CREA-020705252-2
CPF: 007.850.184-92
Responsável Técnico (Avaliador)

MACEIO 28/03/2024
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20240319-0210-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 28/03/2024 11:51

NOME
COMPANHIA ESPACO ENGENHARIA LTDA
AVALIAÇÃO:
CNPJ: 05.760.489/0001-13
Dados da Empresa de Avaliação

NOME: THOMAS IGOR COSTA DIEGUES
CREA / CAU: CREA-020705252-2
CPF: 007.850.184-92
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\$ 178.000,00	(cento e setenta e oito mil reais)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais)	
	Limite Inferior:	R\$ 160.500,00 (cento e sessenta mil e quinhentos reais)	
Área de referência (m²):	706,44	Valor unitário adotado(R\$/m²): R\$ 251,97	
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)			SIM

11. OBSERVAÇÕES FINAIS:

12. ANEXOS:

☒ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB	IPTU E CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.
☒ Outros documentos que fundamentam o trabalho	CROQUI DO TERRENO
☒ Modelo de Estatística Inferencial	TERRENOS INTERIOR DE ALAGOAS

13. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	VALOR UNITÁRIO = E^(+5,10889191-0,0001720297575 * ÁREA TOTAL+0,3799466415 * PORTARIA -3,335038028 / PIB+0,01252666421 * DATA)		
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:	
	ÁREA TOTAL	0,00	
	PORTARIA	0,00	
	PIB	0,00	
	DATA	0,00	

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



Terreno sem Benfeitorias



Terreno sem Benfeitorias



Vista da Rua



Fachada Principal

MAPA



Mapa