

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Nº	Endereço	Área Construída (m²) Corpo Principal	Área Equivalente (m²) Anexo	Dep.	Setor Urbano	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes										Fator Acumulado	Unit Homog (R\$/m²)	Unit Sanado (R\$/m²)	
											Oferta	Local	Área	Deprec.	Padrão	Vagas	Visa	Pos. Vertical	Outros					
		85,17	-	0,900	f	1	2	1	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,92	7.011,15	-	
Avul.	Rua Tiradentes, 65 Apto 407	87,00	87,00	0,900	1,0000	f	2	1	650.000,00	7.586,21	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	7.011,15	
1	Rua Tiradentes 65	80,00	80,00	0,900	1,0000	1	2	1	630.000,00	7.875,00	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	6.965,17	
2	Rua Tiradentes 65	90,00	90,00	0,900	1,0000	1	2	1	620.000,00	7.333,33	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	6.840,19	
3	Rua Tiradentes 65	70,00	70,00	0,900	1,0000	1	2	1	680.000,00	8.571,43	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	0,98	8.648,17
4	Rua Paulo Alves, 144	70,00	-	0,900	1,0000	1	2	1	620.000,00	8.571,43	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	7.825,37
5	Rua Tiradentes 48	79,00	79,00	0,900	1,0000	1	3	0	700.000,00	8.857,14	0,90	1,00	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,03	6.859,67
6	Rua Tiradentes 48	103,00	103,00	0,900	1,0000	1	3	1	700.000,00	6.796,17	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,03	6.859,67
Unitário seco médio										7.694,41											7.659,29	7.358,29		

Critérios de Avaliação	Estado de Conservação	Padrão Construtivo	Proteção Vertical
Rua Tiradentes, 65 Apto 407	1	2,043	4º

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (a)	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau III	3
(a)	No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 no Grau I, pois é desajustável que, com um menor número de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.		
Total			10

Tabela 6 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			
Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor	<=30%	<= 40%	<= 50%
Intervalo de confiança			
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			
III			
12,01%			

Comentários:

Outros: Tipologia (Cobertura)

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos g	
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	7.358,29
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	9.565,77
Limite inferior (R\$/m²) (-30%)	5.150,80

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	7.358,29
Desvio Padrão	731,31
Coefficiente de Variação	9,94%
t de Student	1,48
Limite Superior (R\$/m²)	7.901,15
Limite Inferior (R\$/m²)	6.816,43
Intervalo de Confiança	12,01%

FORMAÇÃO DE VALOR

Edificação	Área Construída (m²)	Unidade (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	85,17	7.358,29	R\$ 626.705,30
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 626.705,30

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²)
627.000,00	7.361,75

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 590.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	6.937,32
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 650.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	7.749,21

Praxis Avaliação Patrimonial Ltda - 02.393.061/0001-91
Rio de Janeiro, 30/10/2014
Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 2014390142801-CIM
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME Bruno Sérgio Maciel Figueiredo
CPF 375.034.647-04
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA Paulo Tabah de Almeida / 86.101.301-9-D
CPF 773.725.907-44
Responsável Técnico

Nº do Laudo: 20143901142801-CIM Data do Laudo: 30/10/2014 Data da Vistoria: 28/10/2014

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.: 3901-2 CENOP IMOBILIÁRIO SP Ordem Serviço nº: 142.801 Data da O.S.: 27/10/2014
 Proponente: Josevaldo Pereira de Sousa CPF: 435.065.707-53
 Finalidade: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL Progr.Minha Casa M.Vida: NÃO Objetivo: VALOR DE MERCADO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do Imóvel: Rua Tiradentes, 65 Complemento: 407
 Nome Condomínio/Empreendimento: Maggio Bairro: Inga
 Cidade: Niterói UF: RJ CEP: 24210-510
 Cartório: 2ª Matrícula nº: 22.323 Data Emissão: 25/9/2014

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante: RESID. MULTIFAMILIAR 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
 Serv. e eq. comunitários: ☒ Comércio ☒ rede bancária ☒ saúde ☒ lazer
☒ transporte coletivo ☒ segurança pública ☒ coleta de lixo ☒ escolas

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²): 1.690,28 Nº de frentes: 1 Frente princ.(m): 33,60
 Situação: MEIO DE QUADRA Fração Ideal: 1,861 Topografia: PLANO
 Superfície: SECO Cota do Greide: MESMO NÍVEL Formato: REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIADA:

Objeto da Avaliação: APARTAMENTO Tipo: CONVENCIONAL Idade aparente: 1
 Posição na edificação: FUNDOS Ocupação: DESOCUPADO Andar: 4
 Número de quartos: 2 Nº de suítes: 1 Nº de banheiros: 2
 Estado de conservação: NOVO Padrão acabam.: NORMAL/MÉDIO Uso: RESIDENCIAL
 Solução de abastec. de Água: REDE DE ÁGUA POTÁVEL Solução de esgotam. sanitário: REDE DE ESGOTO
 Fechamento de paredes: ☐ madeira ☒ alvenaria ☐ drywall ☐ outros:

Áreas:	Averbadas			Não Averbadas	Total Geral	Vaga de garagem:	Quantidade por situação				Qtde. Total
	Privativa	Comum	Total				Coberta	Descob.	Livre	Presa	
	85,17		85,17		85,17	Vinculada à matr.do imóvel Matrícula individualizada	1				1

Vagas de uso comum:

Divisão interna: O apartamento é dividido em sala, varanda, circulação, 2 quartos (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada completa. PISO: quartos revestidos com laminado, demais cômodos uso de cerâmica. PAREDES: Uso de pintura nas áreas secas e cerâmica nas regiões molhadas. Teto: Rebaixado em gesso.

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de pavimentos: 9 Unidade por andar: 8 Posição: ISOLADA/CENTRO DO TERRENO Idade aparente: 1
 Quantidade de blocos: 1 Nº de elevadores: 2 Uso: RESIDENCIAL Nº de unidades: 60
 Infraestrutura / serviços / equipamentos: ☒ piscina ☒ playground ☒ salão de festas ☒ portaria 24 horas ☐ gás canalizado ☐ quadra ☐ gerador
☒ sauna ☒ interfone ☒ churrasqueira ☒ portão eletrônico ☐ poço artesiano ☐ elev. ☐ hidrômetro individ.
 Proteção contra incêndio: ☐ não possui ☒ alarme ☒ escada emergênc. ☐ hidrantes ☐ extintor ☐ iluminação de emergência
 Padrão de acabamento: NORMAL/MÉDIO Fachada Principal: ☐ Esquadrias ☐ Revestimento
 Estado de conservação: NOVO ALUMÍNIO PINTURA
 Localização: BOA Coordenadas: Latitude (S): 22° 54' 05.55 " Longitude (W): 043° 07' 32.41 "

7. CONDIÇÕES GERAIS:

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

SIM

7.2 - O imóvel, como um todo, apresenta condições de estabilidade e solidez? Justifique em caso negativo:

SIM

7.3 - O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:

NÃO

7.4 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Justifique em caso negativo:

SIM

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

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

8. AVALIAÇÃO:

Metodologia: MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO Especificação da avaliação:
 Nº de dados utilizados: 8 Tratamento de dados: TRATAMENTO POR FATORES Fundamentação: GRAU II Precisão: GRAU III

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

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

Praxis Avaliação Patrimonial Ltda - 02.393.061/0001-91

Rio de Janeiro, 30/10/2014

Local e data

10. 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 13. Observações:

SIM

11. RESULTADO:

Valor de mercado(Apartam.+garagem(s)) (R\$): 627.000,00 (seiscentos e vinte e sete mil reais)

Área de referência (m²): 85,17 Valor unitário (R\$/m²): 7.361,75

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA INCLUIDA NA TRANSAÇÃO(EXCLUSIVO P/ FINS CARTORÁRIOS):

Estimativa de valor p/vaga(s) de garagem(na) (R\$):

Cartório:

Matrícula(s) nº:

Data Emissão:

13. OBSERVAÇÕES:

Não foi fornecido IPTU da unidade avaliada, a área utilizada foi retrada da planta do empreendimento e condiz com o verificado in loco.

Lembramos que não é de praxe na cidade de Niterói constar na matrícula as áreas.

14. ANEXOS:

- ☒ Documentação da unidade avaliada fornecida pelo BS
☐ Outros documentos que fundamentam o trabalho

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Logradouro



Fachada



cozinha



Sala

Praxis Avaliação Patrimonial Ltda - 02.393.061/0001-91

Rio de Janeiro, 30/10/2014

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20143901142801-CIM

Identificação do contratante e nº do laudo

Nome: Bruno Sérgio Maciel Figueiredo
CPF: 375.034.647-04
Representante Legal da Empresa

Nome / CNA: Paulo Tabah de Almeida / 06.101.301-9-0
CPF: 373.725.907-44
Responsável Técnico