

Nº do Laudo: **2020.9101.530883** Data do Laudo: **03/11/2020** Data da Vistoria: **03/11/2020**

**1. SOLICITAÇÃO:**

Prefixo/Dep.Solicit.: **4935 - GECOR SERVICOS** Ordem Serviço nº: **530883** Data da O.S.: **28/10/2020**  
 Proponente: **BNU 4972191720060** CPF: **PREJUDICADO**  
 Finalidade: **ALIENAÇÃO** Progr.Minha Casa M.Vida: **NÃO** Objetivo: **VALOR DE MERCADO**

**2. IDENTIFICAÇÃO:**

Endereço do imóvel: **RUA DA VO** nº **21** Complemento: **QD 04 LT 08**  
 Nome Condom./Empreend.:  Bairro: **NOVA MONCAO**  
 Cidade: **Monção** UF: **MA** CEP: **65360-000**  
 Cartório: **REGISTRO DE IMÓVEIS** Matrícula nº: **2393** Data Emissão: **18/02/2019**

**3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:**

Uso predominante: **RESID. UNIFAMILIAR** Padrão construt. predominante: **NORMAL/MÉDIO** Acesso: **BOM**

|                                       |   |  |  |   |
|---------------------------------------|---|--|--|---|
| Infraestrutura urbana:                | <input checked="" type="checkbox"/> abastecimento de água                 | <input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica                 | <input checked="" type="checkbox"/> telefonia                          | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública (na via do lote) |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> solução de drenagem de águas pluviais | <input checked="" type="checkbox"/> solução de esgotamento sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> solução de pavimentação definitiva | <input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado                      |
| Serviços e equipamentos comunitários: | <input checked="" type="checkbox"/> comércio                              | <input checked="" type="checkbox"/> rede bancária                    | <input checked="" type="checkbox"/> saúde                              | <input checked="" type="checkbox"/> lazer                               |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> transporte público                    | <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública                | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo                     | <input checked="" type="checkbox"/> educação                            |

**4. DADOS DO TERRENO:**

Tipo de implantação: **ISOLADA**  
 Área Terreno/Lote (m²): **306,60** Nº de frentes: **1** Testada (m): **10,00**  
 Situação: **MEIO DE QUADRA** Formato: **REGULAR** Topografia: **PLANO**  
 Superfície: **SECO** Cota do Greide: **MESMO NÍVEL**

**5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:**

Tipo do Imóvel: **CASA** Posição: **ISOLADA** Uso: **RESIDENCIAL**  
 Nº quartos (não contar suite): **2** Nº de suítes: **0** Qde. Dormitórios: **2**  
 Nº banheiros sociais: **1** Nº de lavabos: **0** Total Banheiros: **1**  
 Padrão de acabamento: **BAIXO** Ocupação: **DESOCUPADO** Nº Pavimentos: **1**  
 Estado conservação: **REGULAR** Idade aparente: **15** Localização: **REGULAR**  
 Esquadrias da fachada: **ALUMÍNIO** Cobertura: **TELHA CERÂMICA** Forro: **FORRO**  
 Solução de abastec. de Água: **REDE DE ÁGUA POTÁVEL** Solução sanitária: **FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO** Imóvel habitado anteriormente: **SIM**  
 Fechamento de paredes: **ALVENARIA**

Infraestr./serviços/equip.:  piscina  quadra  interfone  portão eletrônico  churrasqueira  cftv  sauna

| Áreas: | Averbadas |       |       | Área Privativa Total | Área Total do Imóvel | Quantid. de vagas de garagem |         |       | Coordenadas:         |                        |
|--------|-----------|-------|-------|----------------------|----------------------|------------------------------|---------|-------|----------------------|------------------------|
|        | Privativa | Comum | Total |                      |                      | Coberta                      | Descob. | Total | Latitude (-34 a 04): | Longitude (-74 a -34): |
|        | 70        |       | 70    | 70,00                | 70,00                |                              |         |       | -03.481836           | -45.255903             |

Divisão interna: Preench. Automático: **2 dormitórios (2 quartos), 1 banheiro (1 social), SALA, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO**  
 Demais informações:

**6. CONDIÇÕES GERAIS:**

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

**SIM**

6.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique.

**SIM**

6.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas.

**NÃO**

6.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.

**SIM**

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

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

**7. AVALIAÇÃO: PREENCHA TODAS AS CÉLULAS PARA A TARJA VERMELHA**

|                      |  |                             |   |               |
|----------------------|--|-----------------------------|---|---------------|
| Metodologia:         | <b>MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO</b> | Especificação da avaliação: | Fundamentação:                                      | Precisão:     |
| Nº dados utilizados: | <b>18</b>  |                             | Tratamento de dados: <b>ESTATÍSTICA INFERENCIAL</b> | <b>GRAU I</b> |

**8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

Desemp. do mercado: **NORMAL** Nº de ofertas: **MÉDIO** Liquidez e prazo provável de venda: **MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)**  
 Prazo de venda efetivo (meses): **12**

SRTB CONSULTORIA LTDA - 35.370.471/0001-76  
 LAURO DE FREITAS/BA, 03/11/2020  
 Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20209101530883

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME **ELIAS MARCIANO DOS REIS BACELAR**

CPF **106.587.775-72**

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA **UENDELI GOMES DE ALBUQUERQUE / 0518236161**

CPF **050.581.495-16**

Responsável Técnico

**9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:**

Considerando as informações 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 no item "11. Observações".

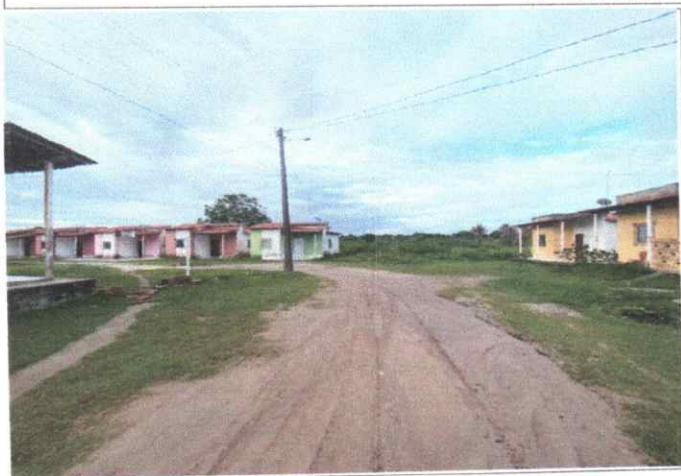
SIM

**10. RESULTADO:**

|                          |                 |                                 |  |
|--------------------------|-----------------|---------------------------------|--|
| Valor de mercado (R\$):  | 85.000,00       | (oitenta e cinco mil reais)     |  |
| Resultado Intervalar     | Limite Superior | 91.598,50                       | (noventa e um mil, quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos) |
|                          | Limite Inferior | 78.723,40                       | (setenta e oito mil, setecentos e vinte e três reais e quarenta centavos)  |
| Área de referência (m²): | 70,00           | Valor unitário adotado(R\$/m²): | 1.214,29   |

**11. OBSERVAÇÕES:****12. ANEXOS:**

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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Logradouro



Fachada



Logradouro



Fachada

SRTB CONSULTORIA LTDA - 35.370.471/0001-76  
 LAURO DE FREITAS/BA, 03/11/2020  
 Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20209101530883  
 Identificação do contratante e nº do laudo

\_\_\_\_\_  
 NOME ELIAS MARCIANO DOS REIS BACELAR

CPF 106.587.775-72  
 Representante Legal da Empresa

*Uendeli Gomes de Albuquerque*  
 NOME / CREA UENDELI GOMES DE ALBUQUERQUE / 0518236161  
 CPF 050.581.495-16  
 Responsável Técnico



## MEMÓRIA DE CÁLCULO

**Data de referência:**

03/11/2020 09:02:25

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

- AREA 70,00
- TERRENO 306,60
- PADRÃO 0,00
- CONSERVAÇÃO 0,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- UNITARIO Médio: 1.214,84
- UNITARIO Mínimo: 1.124,62
- UNITARIO Máximo: 1.308,55

Precisão: Grau III

UNITARIO = ( 25,231183 + 45,624184 \* 1/AREA<sup>1/2</sup> + 0,013601765 \* TERRENO + 4,2019158 \* PADRÃO + 0,70999603 \* CONSERVAÇÃO ) ^ 2

SRTB CONSULTORIA LTDA - 35.370.471/0001-76

LAURO DE FREITAS/BA, 03/11/2020

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 20209101530883

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME ELIAS MARCIANO DOS REIS BACELAR

CPF 106.587.775-72

Representante Legal da Empresa

  
NOME / CREA UENDELI GOMES DE ALBUQUERQUE / 0518236161

CPF 050.581.495-16

Responsável Técnico