

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	46.434	0
Proponente		Responsável por acompanhar a vistoria	
Bancorbrás		Vistoria Externa	
Proprietário		Contato do responsável por acompanhar a vistoria	
Bancorbrás		-	
Endereço do imóvel avaliado		Nº	Complemento
Travessa Lomas Valentinas		1.897	Edifício Saint Etienne, Apto. 401
Bairro	Cidade	UF	CEP
Marco,	Belem	PA	66093-671
Vistoriador	CREA/CAU do vistoriador	Nº Matrícula do Imóvel Matrícula Individualizada 1	
LUCIO HIDEKI	A503568	859JK	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Residencial	Médio-Alto
Infraestrutura	Serviços públicos
<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Metrô
<input type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input type="checkbox"/> Ônibus
<input type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input type="checkbox"/> Comércio
<input type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Rede bancária
<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input type="checkbox"/> Lazer
<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Segurança
<input type="checkbox"/> Iluminação pública	<input type="checkbox"/> Hospital

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula		
Regular	Plana	- m²		
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
0,002288	-	-	-	-
Situação	Nº de Frentes	Zoneamento		
Meio de Quadra	1	Urbano		

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-
Número das vagas			
-			
1	Coberta	-	Averbada com Matrícula Individualizada
-	Descoberta	1	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)		Área Privativa Averbada
Apartamento	Médio	Entre novo e regular		98,28
Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
Pastilha	Alumínio	1	5 Anos	24,01
Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades
-	-	-	-	-
Nº Elevador/Torre				Área Edificada Averbada
-				122,29
INFRAESTRUTURA				Área Total Averbada
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	122,29
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia	-
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências	Área utilizada para cálculo:
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Jardins	Construída conforme matrícula
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS				98,28
	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	1	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje Pintada
Quarto	2	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada
Sanitário Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Varanda	1	Cerâmica	Textura	Gesso

Vistoria externa.

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia? SIM NÃO (justificativa em obs. gerais)
 - O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? SIM NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda

VM = R\$ 826.000,00

Valor Final de liquidação forçada

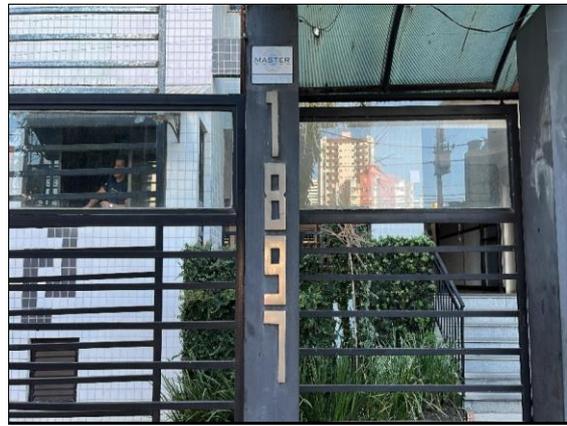
VL = R\$ 743.400,00

Nome da empresa	CREA/CAU	ART/RRT	Belem	13 de Agosto de 2024
CONSUL ENGENHARIA LTDA.	39392	-		
Nome do Profissional	MARCUS VINICIUS DE OLIVEIRA NETO			

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Placa de rua



Descrição: Identificação numerica



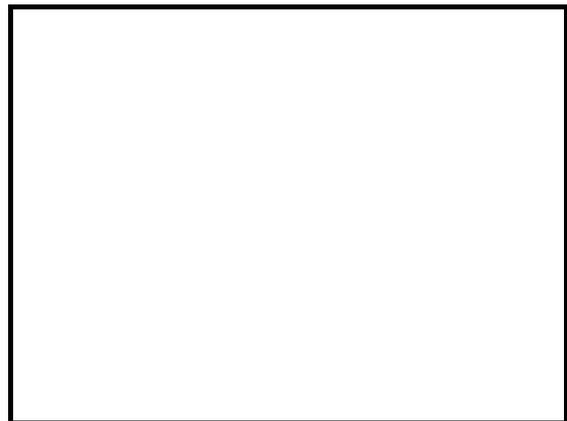
Descrição: Acesso ao Prédio



Descrição:



Descrição:



Descrição:



Descrição:



Descrição:

FICHA DE PESQUISA					
(apresentar no mínimo 05 dados)					
	1	Data do evento:	13/08/2024		
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação		
		Valor venda/oferta:	R\$ 950.000,00	Fonte: Lima Brasil	
		Tel./site/e-mail:	(91) 99826-8270		
		Endereço:	Avenida Rômulo Maiorana, 1670		
		Bairro:	Marco	Cidade/UF: Belém - PA	
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> apto. <input type="checkbox"/> sala <input type="checkbox"/> Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	112,00	Privativa: 112,00
		Características	Quartos	qtde total:	3
				qtde suítes:	
DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		Andar:		
Nº elevadores:	0		Idade aparente:		
Localização:	<input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim				
Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> normal/alto <input type="checkbox"/> luxo				
Foto dado 1	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo			
Informações relevantes:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-marco-bairros-belem-com-garagem-112m2-venda-RS950000-id-2702759714/				
	2	Data do evento:	13/08/2024		
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação		
		Valor venda/oferta:	R\$ 950.000,00	Fonte: Roberta Carvalho	
		Tel./site/e-mail:	(91) 99915 9314		
		Endereço:	Tv. Angustura, 2932		
		Bairro:	Marco	Cidade/UF: Belém - PA	
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> apto. <input type="checkbox"/> sala <input type="checkbox"/> Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	118,00	Privativa: 118,00
		Características	Quartos	qtde total:	3
				qtde suítes:	
DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		Andar:		
Nº elevadores:	2		Idade aparente:		
Localização:	<input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim				
Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> normal/alto <input type="checkbox"/> luxo				
Foto dado 2	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo			
Informações	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-marco-bairros-belem-com-garagem-118m2-venda-				
	3	Data do evento:	13/08/2024		
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação		
		Valor venda/oferta:	R\$ 930.000,00	Fonte: D.g.a Negocios Imobiliarios	
		Tel./site/e-mail:	(91) 99248-6378		
		Endereço:	Travessa Lomas Valentinas, 1510		
		Bairro:	Marco	Cidade/UF: Belém - PA	
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> apto. <input type="checkbox"/> sala <input type="checkbox"/> Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	106,00	Privativa: 106,00
		Características	Quartos	qtde total:	3
				qtde suítes:	
DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		Andar:		
Nº elevadores:	2		Idade aparente:		
Localização:	<input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim				
Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> normal/alto <input type="checkbox"/> luxo				
Foto dado 3	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo			
Informações relevantes:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-marco-bairros-belem-com-garagem-106m2-venda-RS930000-id-2733616139/				

Dado nº:	4	Data do evento:	13/08/2024	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 1.000.000,00	Fonte:	D.g.a Negocios Imobiliarios		
	Tel./site/e-mail:	(91) 99248-6378				
	Endereço:	Travessa Lomas Valentinas, 1510				
	Bairro:	Marco	Cidade/UF:	Belém - PA		
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> apto. <input type="checkbox"/> sala <input type="checkbox"/> Casa				
	Áreas (m²)	Construída:	105,00	Privativa:	105,00	
	Características	Quartos	qtde total:	3	Nº banheiros:	5
			qtde suítes:		Nº de vagas:	2
	DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		Andar:		
	Nº elevadores:	2	Idade aparente:	1		
Localização:	<input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim					
Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> normal/alto <input type="checkbox"/> luxo					
Foto dado 4	Estado de conservação:					
		<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo				
Informações relevantes:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-marco-bairros-belem-com-garagem-105m2-venda-RS1000000-id-2733653718/					

Dado nº:	5	Data do evento:	13/08/2024	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 1.350.000,00	Fonte:	Alexandre Luz		
	Tel./site/e-mail:	(91) 98942-9540				
	Endereço:	Travessa Doutor Enéas Pinheiro, 2328				
	Bairro:	Marco	Cidade/UF:	Belém - PA		
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> apto. <input type="checkbox"/> sala <input type="checkbox"/> Casa				
	Áreas (m²)	Construída:	138,00	Privativa:	138,00	
	Características	Quartos	qtde total:	4	Nº banheiros:	5
			qtde suítes:		Nº de vagas:	2
	DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		Andar:		
	Nº elevadores:	2	Idade aparente:	1		
Localização:	<input type="checkbox"/> ótima <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim					
Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> normal/alto <input type="checkbox"/> luxo					
Foto dado 5	Estado de conservação:					
		<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo				
Informações	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-marco-bairros-belem-com-garagem-138m2-venda-					

R\$	Fator oferta	R\$	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Fator Área	Fator Conservação	Fator Andar	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Equivalência	Valores homogêneos
950.000,00	0,95	902.500,00	112,00	8.058,04	1,03	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	8.001,63
950.000,00	0,95	902.500,00	118,00	7.648,31	1,05	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	7.701,84
930.000,00	0,95	883.500,00	106,00	8.334,91	1,02	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	8.159,87
1.000.000,00	0,95	950.000,00	105,00	9.047,62	1,02	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	8.839,52
1.350.000,00	0,95	#####	138,00	9.293,48	1,04	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	9.321,36
				Média (R\$/m²)	8.476,47					Média	8.404,85
				Desvio Padrão (R\$/m²)	684,60					30% +	10.926,30
				Coefficiente de Variação Inicial	8,08%					30% -	5.883,39
				Méd. Área Comparativos	115,80					Área referência	98,28
				(-50%) da área do avaliando	49,14					Valor da unidade	826.028,22
				(+50%) da área do avaliando	147,42					Valor adotado	826.000,00
				Relação Avaliando x Amostra	Normal					Unitário adotado	8.404,56

SANEAMENTO			
Limite Superior (R\$/m²)	R\$ 8.857,76	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R\$/m²)	R\$ 7.951,93	Unitário Médio Saneado	R\$ 8.404,85
Intervalo de confiabilidade	10,78%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R\$/m²)	660,63	Grau de fundamentação	II
Coefficiente de Variação Final	7,86%	Grau de precisão	III
Situação coef. Variação	OK		