

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

## IDENTIFICAÇÃO:

|                                  |                                      |                    |            |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|------------|
| SOLICITANTE:                     | BANCO XXXX                           |                    |            |
| Nº DO LAUDO:                     | 67 / 2024.                           | DATA DA AVALIAÇÃO: | 10/09/2024 |
| NOME:                            | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX                 |                    |            |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL:              | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |                    |            |
| FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:         | Nº MATRÍCULA DO IMÓVEL / COMARCA     |                    |            |
| ALIENAÇÃO EM CONTRATO DE CRÉDITO | XXXXXXX                              |                    |            |



## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

|   |   |                            |  |  |
|---|---|----------------------------|--|--|
| Localização:  | Transporte:   |                            |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana <input type="checkbox"/> Rural | <input checked="" type="checkbox"/> Rodoviário <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Ferroviário <input type="checkbox"/> Hidroviário |                            |  |  |
| Equipamento Comunitário - Perto, Longe ou Inexistente                     |   |                            |  |  |
| Comércio Local?   | Hipermercados?  | Feiras Periódicas?         |  |  |
| Perto   | Longe   | Longe                      |  |  |
| Posto de Saúde?   | Hospital?   | Instituição Bancária?      |  |  |
| Perto   | Perto   | Perto                      |  |  |
| Parques ou Praças?  | Orla, Praia ou Lagos?   | Posto Policial?            |  |  |
| Perto   | Longe   | Perto                      |  |  |
| Escola Fundamental?   | Escola de Ensino Médio?   | Escola de Ensino Superior? |  |  |
| Perto   | Perto   | Perto                      |  |  |
| Comunidades Carentes?   | Indústrias?   | Aeroporto?                 |  |  |
| Longe   | Longe   | Perto                      |  |  |
| Infraestrutura Urbana - Existente ou Inexistente                          |   |                            |  |  |
| Abastecimento de Água?  | Rede de Esgoto?   | Rede de Águas Pluviais?    |  |  |
| Existente   | Existente   | Existente                  |  |  |
| Rede de Energia Elétrica?   | Rede de Telefone Fixo?  | Iluminação Pública?        |  |  |
| Existente   | Existente   | Existente                  |  |  |
| Pavimentação da rua?  | Calçadas?   | Meio fio e sarjetas?       |  |  |
| Existente   | Existente   | Existente                  |  |  |
| Paisagismo?   | Coleta de Lixo?   | Distribuição de Gás?       |  |  |
| Inexistente   | Existente   | Inexistente                |  |  |

(BC) Campo com informações para o Banco Central - OBRIGATÓRIO O PREENCHIMENTO

## CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

|                               |                      |                |                  |
|-------------------------------|----------------------|----------------|------------------|
| Topografia:                   | Perfil Transversal:  | Plano          |                  |
|                               | Perfil Longitudinal: | Plano          |                  |
| Configuração e Confrontações: |                      |                |                  |
| TESTADA: (BC)                 | 11,00 m              |                |                  |
| Lado direito mede:            | 43,50 m              | e confronta:   | LOTE 06          |
| Lado esquerdo mede:           | 42,40 m              | e confronta:   | LOTE 04          |
| Nos fundos mede:              | 11,10 m              | e confronta:   | H. LÚCIO         |
| Área terreno (BC)             | Fração Ideal         | Superfície     | Forma do terreno |
| 473,00 m²                     | 100%                 | Seca           | Regular          |
| Coordenadas Geográficas:      |                      | 21°33'21.00" S | 45°27'23.617" O  |

## CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

|                          |                         |                           |                   |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|
| Tipo de imóvel (BC):     | Qual o uso do imóvel?   | Tipo de implantação (BC): |                   |
| Lote                     | Vazio                   | Isolado                   |                   |
| Estado cons. Imóvel (BC) | Estado cons. cond. (BC) | Padrão acab. Imóvel (BC)  |                   |
| Regular                  | Regular                 | NÃO SE APLICA             |                   |
| Quant. pavim. do prédio  | Quant. pavimento da UH  | Quant. dormitórios (BC)   |                   |
| NÃO SE APLICA            | NÃO SE APLICA           | NÃO SE APLICA             |                   |
| Idade estimada           | Quant. vagas priv. (BC) | Tipo de vagas privat.     |                   |
| NÃO SE APLICA            | NÃO SE APLICA           | NÃO SE APLICA             |                   |
| ÁREAS:                   |                         |                           |                   |
| Privativa (BC)           | Área Real Averbada      | Total (BC)                | Área não Averbada |
| - m²                     | - m²                    | - m²                      | - m²              |
|                          |                         | Área Total do Imóvel (BC) | - m²              |

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

|  |   |
|--|---|
| 1 - O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes?  |   |
| <input type="checkbox"/> Sim (Justificar)  | <input checked="" type="checkbox"/> Não |
|  |   |
| 2 - Existem riscos estruturais que afetam a estabilidade e a solidez do imóvel?  |   |
| <input type="checkbox"/> Sim (Justificar)  | <input checked="" type="checkbox"/> Não |
|  |   |
| 3 - O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, fortes ventos e outros? |   |
| <input type="checkbox"/> Sim (Justificar)  | <input checked="" type="checkbox"/> Não |
|  |   |

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES:**

TERRENO URBANO LOCALIZADO NA RUA CHILE, PQ. AMÉRICA, VARGINHA - MG, COM ÁREA DE 473,00 M².

**EQUAÇÃO DA REGRESSÃO:**

1/Valor Unitário = +0,00341581527 -0,06892130967 / Área total +0,0002749410848 \* Topografia - 0,0002616655037 \* Setor Urbano -0,0002355700552 \* Micro -0,0004282601037 \* Vocação Comercial

**AValiação**

(Método comparativo direto de dados de mercado):

|  |  |   |            |
|--|--|---|------------|
| Valor do terreno:  |  | Valor do imóvel = (terreno+benfeitorias): |            |
| Área do terreno:   | 473,00 m²                              | Área do imóvel:                           | - m²       |
| Valor unitário:  | R\$ 733,45 / m²                        | Valor unitário:                           | R\$ - / m² |
| Valor do terreno: R\$  | 346.921,85                             | Valor do imóvel: R\$                      | 0,00       |
| VALOR DA AVALIAÇÃO (BC): (pode ser arredondado em até 1%)  |  |   |            |
| Numérico:  | R\$ 347.000,00                         |   |            |
| Por extenso:   | TREZENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS. |   |            |
| Grau de Fundamentação:   |  | Grau de Precisão:                         |            |
| Grau II  |  | Grau II                                   |            |
| Absorção pelo mercado:   |  |   |            |
| <input type="checkbox"/> Rápida (0 a 6 meses) <input checked="" type="checkbox"/> Normal (7 a 12 meses) <input type="checkbox"/> Lenta (acima de 12 meses) |  |   |            |

**MANIFESTAÇÕES TÉCNICAS E OBSERVAÇÕES:**

O LAUDO DE AVALIAÇÃO OBJETIVA APRESENTAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E ATESTAR SUAS CONDIÇÕES E CARACTERÍSTICAS EXTRÍNECAS E INTRÍNECAS TENDO COMO REFERÊNCIA A DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA.

A ACEITAÇÃO DO IMÓVEL COMO GARANTIA COMPETE AO SICOOB.

O RELATÓRIO ESTATÍSTICO ENCONTRA-SE ANEXADO A ESTE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

RELATÓRIO DE VISTORIA Nº 003805.

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

|             |                            |           |               |
|-------------|----------------------------|-----------|---------------|
| Nome:       | HENRIQUE BARATA PORTO LIMA |           |               |
| CREA nº:    | 71.219 / D                 | Telefone: | 35 99747.2889 |
| Assinatura: | _____                      |           |               |

**PARA USO DO SICOOB:**

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 - FACHADA



FOTO 2 - LOGRADOURO



FOTO 3 - LOGRADOURO



FOTO 4 - VISTA DO LOTE



FOTO 5 - VISTA DO LOTE



FOTO 6 - VISTA DO LOTE