

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2023.3901.20230508170735261	Data Avaliação:	18/05/2023 20:15	Data da vistoria:	11/05/2023
---	-----------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20230508-0702-1	Data OS:	08/05/2023
Proponente:	TJC DE IGUACU COMERCIAL ELETRICA LTDA.EPP			CPF:	09.439.408/0001-39
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:	R CORONEL FRANCISCO SOARES	Nº:	47	Complemento:	SL 101
Nome do Condomínio/Empreendimento:				Bairro/Setor:	CENTRO
Cidade:	NOVA IGUACU	UF:	RJ	CEP:	26220-031
Nº Cartório/Ofício:	2	Nº da Matrícula:	54.263	Data Emissão Matrícula:	04/04/2023
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	COMERCIAL	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Ótimo(a)
Facilidade de Estacionamento:	REGULAR	Localização:	ÓTIMO(A)		
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> Solução de abastecimento de Água <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <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 esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Solução de pavimentação definitiva <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado				
Serviços Públicos e Comunitários:	<input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Parque <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Shopping Center <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais				
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):	607,70	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	14,90
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	3,670000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ACIMA	Formato:	IRREGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	COMERCIAL	Tipo de Unidade Comercial:	SALA COMERCIAL/ESCRITÓRIO	Uso do Imóvel Avaliando:	COMERCIAL	Tipo de Implantação:	ISOLADO
Posição do Avaliando no Prédio:	FRENTE	Ocupação:	OCUPADO		Idade Aparente Imóvel Avaliando:	5	
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	BOM/BOA	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	NORMAL/MÉDIO		Andar:	1	
Luz Natural - Avaliando:	BOM/BOA	Ar Condicionado:	SPLIT/SELF		Total de Banheiros:	1	
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO		Nº Pavimentos da Unidade:	1	
Fechamento das Paredes:	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Parede de Gesso (drywall) <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo:						

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:			
	70.55	0	70.55	0	70.55	70.55

Estacionamento:	Quantidade:					
	Cobertas:	Descobertas:	Total:	Livres:	Presas:	Total:
Vaga(s) Vinculada(s):	0	0	0	0	0	0
Vaga(s) Autônoma(s):	0	0	0	0	0	0

Vagas de uso comum:	0
---------------------	---

Quantidade TOTAL de vagas de garagem privadas:	0
--	---

Divisão Interna (Cômodos):	Cômodos - Preenchimento Automático:	
	Demais Informações (descrição da divisão interna do Avaliando - demais cômodos, não descritos acima):	

Tipo de Cômodo:	Quantidade:	Tipo de Cômodo:	Quantidade:
ESCRITÓRIO	1	LAVABO (NÃO DEVE SER CONSIDERADO NA SOMA TOTAL DOS BANHEIROS)	1

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de Pavimentos:	3	Nº Unidades Por Andar:	2	Posição da Edificação no Terreno:	OCUPA TODO O TERRENO	Idade Aparente Edifício:	40
Quantidade de blocos no condomínio:	1	Nº de Elevadores:	0	Uso do Edifício:	COMERCIAL	Nº de unidades no prédio/bloco:	5
Método de Comunicação de Dados:	CABO	Luz Natural - Edifício:	BOM/BOA	Ar Condicionado - Edifício:	SPLIT/SELF	Nº Total de Unidades no condomínio:	5

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

Padrão de acabamento do condomínio:	BAIXO/POPULAR	Fachada Principal:		Coordenadas:	
Estado Conservação do Condomínio:	REGULAR	Esquadrias:	Revestimento:	Latitude:	Longitude:
Localização:	ÓTIMO(A)	ALUMÍNIO	PINTURA	-22.761456	-43.447393

7. CONDIÇÕES GERAIS:

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

SIM

2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique:

SIM

3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:

NÃO

4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique:

SIM

5 - 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 Não Possui Outro - Descrever Abaixo

Presídio Feira-Livre

6 - O imóvel foi construído a partir de sistema construtivo inovador regulamentado pelo DATEC com chancela do Sistema Nacional de Avaliação Técnica para Sistemas Inovadores SINAT, no âmbito do PBQP-H?

NÃO

VISTORIA:

Nome do contato para agendamento da vistoria:	CELSO	Data da vistoria:	11/05/2023
Telefone Contato:	(21) 9972-8292	Hora de chegada (preencher usando formato 00:00):	11:15
Data do contato:	10/05/2023	Hora de saída (preencher usando formato 00:00):	11:40
Data do agendamento da vistoria:	11/05/2023	Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	CELSO (21) 99728-2928
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00):	11:15	Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

8. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Nº de dados utilizados:	20	Tratamento de Dados:			

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	RECESSIVO	Número de Ofertas:	BAIXO/POPULAR	Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (ENTRE 18 E 24 MESES)
				Prazo de venda efetivo (em meses):	20

NITEROI 18/05/2023

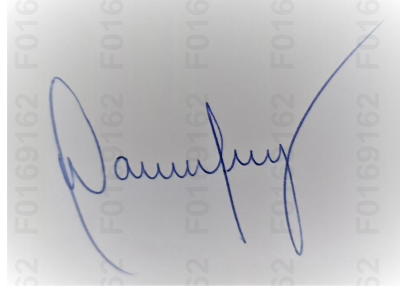
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
 Nº Laudo: 20230508-0702-1
Identificação do contratante e nº do laudo
 Data da entrega original do laudo : 18/05/2023 20:17

NOME
 COMPANHIA DANTHI SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA
AValiação:

CNPJ: 38.441.906/0001-14

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: DANIEL LUIZ COSTA E SILVA

CREA / CAU: CREA-2020101093

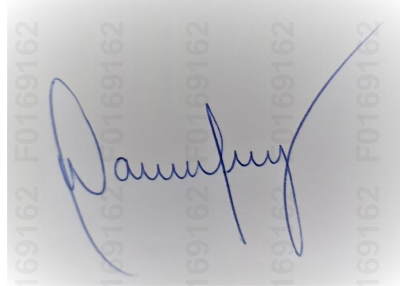
CPF: 143.028.957-05

Responsável Técnico (Avaliador)

NOME
 COMPANHIA DANTHI SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA
AValiação:

CNPJ: 38.441.906/0001-14

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: DANIEL LUIZ COSTA E SILVA

CREA / CAU: CREA-2020101093

CPF: 143.028.957-05

Representante Legal da Empresa de Avaliação

NITEROI 18/05/2023

Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
 Nº Laudo: 20230508-0702-1
Identificação do contratante e nº do laudo
 Data da entrega original do laudo : 18/05/2023 20:17

10. 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
--	-----

11. RESULTADOS:

Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):	R\$ 300.000,00	(trezentos mil reais)
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 342.325,87 (trezentos e quarenta e dois mil e trezentos e vinte e cinco reais e oitenta e sete centavos)
	Limite Inferior:	R\$ 279.624,73 (duzentos e setenta e nove mil e seiscentos e vinte e quatro reais e setenta e três centavos)
Área de referência (m²):	70,55	Valor unitário adotado(R\$/m²): R\$ 4.252,30
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)	SIM	

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DE UNIDADES AUTÔNOMAS INCLUÍDAS NA TRANSAÇÃO (EXCLUSIVO PARA FINS CARTORÁRIOS):

13. OBSERVAÇÕES FINAIS:

--

14. ANEXOS:

<input checked="" type="checkbox"/> Documentação da unidade avaliada fornecida pelo BB	<input type="checkbox"/> IPTU + MATRICULA
<input checked="" type="checkbox"/> Outros documentos que fundamentam o trabalho	<input type="checkbox"/> BASE DE DADOS MODELO ESTATÍSTICO + MEMÓRIA DE CÁLCULO
<input checked="" type="checkbox"/> Modelo de Estatística Inferencial	<input type="checkbox"/> MODELO EM FORMATO .SDA

15. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:		$\text{VALOR UNITÁRIO} = +4917,410714 * E^{(-0,0035257546 * \text{ÁREA PRIVATIVA})} * E^{(+0,1040619206 * \text{PADRÃO CONSTRUTIVO})} * E^{(-0,005665622776 * \text{IDADE APARENTE})} * E^{(+0,101012636 * \text{VAGAS DE GARAGEM})} * E^{(-0,04555175204 * \text{ANDAR})}$	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:	
	Área privativa	0,24	
	Padrão Construtivo	1,93	
	Idade aparente	8,80	
	Vagas de garagem	1,74	
	Andar	0,17	
	Valor unitário	0,00	

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Identificação Numérica



Vista da Rua



Vista da Rua



Identificação Numérica



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

