

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2023.3901.20230124-0312-1	Data Avaliação:	30/01/2023 21:35	Data da vistoria:	30/01/2023
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20230124-0312-1	Data OS:	24/01/2023
Proponente:	MARINA CONI TAVARES	CPF:			135.358.157-89
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 BOAVENTURA XAVIER BOTELHO	Nº:	373	Complemento:	
Nome do Condomínio/Empreendimento:		Bairro/Setor:			BELA VISTA
Cidade:	PINHEIRAL	UF:	RJ	CEP:	27197-000
Nº Cartório/Ofício:		Nº da Matrícula:	2093	Data Emissão Matrícula:	14/12/2022
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Bom/Boa	
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> Solução de abastecimento de Água <input checked="" type="checkbox"/> Solução de drenagem de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Solução de esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Solução de pavimentação definitiva	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		
Serviços Públicos e Comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Shopping Center	<input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública	<input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Parque <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
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):	525,00	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	15,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:		Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ACIMA	Formato:	IRREGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	CASA	Posição da Edificação no Terreno:	ISOLADA/FRENTE DO TERRENO	Uso do Imóvel Avaliando:	RESIDENCIAL
Nº Dormitórios:	3	Nº Suites:	1	Total de dormitórios:	4
Banheiro(s) Social(is) (não contar banho de suite e DCE):	1	Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros):	0	Total de Banheiros:	2
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	NORMAL/MÉDIO	Ocupação:	OCUPADO	Nº Pavimentos da Unidade:	1
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	BOM/BOA	Idade Aparente Imóvel Avaliando:	10	Localização:	BOM/BOA
Esquadrias:	ALUMÍNIO	Cobertura (Telhado):	LAJE	Teto:	LAJE
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO	Imóvel habitado anteriormente?	SIM
Fechamento das Paredes:	ALVENARIA	Tipo de Implantação:	ISOLADO		
Infraestrutura / Serviços / Equipamentos do Avaliando:	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Portão Eletrônico <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> CFTV <input type="checkbox"/> Sauna				

Área (m²):	Área Averbada:			Área não Averbada:	Total área Privativa (averbada + não averbada):	Área Total do Imóvel (averbadas + não averbadas):	Áreas não Averbadas (passíveis de averbação):	Áreas não Averbadas (não passíveis de averbação):	Total Vagas Vinculadas à matrícula do imóvel:			Coordenadas:	
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:						Cobertas:	Descobertas:	Total:	Latitude:	Longitude:
	149.58	0	149.58	0	149.58	149.58	0	0	1	0	1	-22.507106	-44.006157

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:
-----------------	-------------	-----------------	-------------

Estado de Conservação do Condomínio:	BOM/BOA
--------------------------------------	---------

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 type="checkbox"/> Interfone <input 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
-------------------------------	---

6. 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:	<input type="checkbox"/> Vista - Mar	<input type="checkbox"/> Vista - Parque	<input type="checkbox"/> Vista Permanente	<input checked="" type="checkbox"/> Não Possui	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Restritivos / Depreciação:	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Rede de Alta Tensão	<input type="checkbox"/> Não Possui	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
	<input type="checkbox"/> Presídio	<input type="checkbox"/> 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:	
Telefone Contato:	
Data do contato:	
Data do agendamento da vistoria:	
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	00:00

Data da vistoria:	30/01/2023
Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	00:00
Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	00:00
Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	
Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		
Nº de dados utilizados:	15	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
	II	III

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

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

RIO DE JANEIRO 30/01/2023

Local, Data

NOME COMPANHIA AVALIAÇÃO: CARVALHO & CALAZANS CONSULTORIA E PROJETOS DE ENGE

CNPJ: 35.344.635/0001-90

Dados da Empresa de Avaliação

Erika Carvalho de Souza

NOME: ERIKA CARVALHO DE SOUZA

CREA / CAU: CREA-2018131483

CPF: 114.536.987-10

Responsável Técnico (Avaliador)

BANCO DO BRASIL S.A.

Nº Laudo: 20230124-0312-1

Identificação do contratante e nº do laudo

Data da entrega original do laudo : 30/01/2023 21:36

RIO DE JANEIRO 30/01/2023

Local, Data

NOME COMPANHIA AVALIAÇÃO: CARVALHO & CALAZANS CONSULTORIA E PROJETOS DE ENGE

CNPJ: 35.344.635/0001-90

Dados da Empresa de Avaliação

Erika Carvalho de Souza

NOME: ERIKA CARVALHO DE SOUZA

CREA / CAU: CREA-2018131483

CPF: 114.536.987-10

Representante Legal da Empresa de Avaliação

9. 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
--	-----

10. RESULTADOS:

Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):	R\$ 485.000,00	(quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 557.133,25	(quinhentos e cinquenta e sete mil e cento e trinta e três reais e vinte e cinco centavos)
	Limite Inferior:	R\$ 412.250,00	(quatrocentos e doze mil e duzentos e cinquenta reais)
Área de referência (m²):	149,58	Valor unitário adotado(R\$/m²):	R\$ 3.242,41
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)			SIM

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DE UNIDADES AUTÔNOMAS INCLuíDAS NA TRANSAÇÃO (EXCLUSIVO PARA FINS CARTORÁRIOS):

12. OBSERVAÇÕES FINAIS:

13. ANEXOS:

- Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB
- Outros documentos que fundamentam o trabalho
- Modelo de Estatística Inferencial

14. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	VALOR TOTAL½ = +317,4944798 +1,620465461E-005 * MACROLOCALIZAÇÃO² +0,007558038957 * AREA PRIVATIVA² +111,0405416 * LN (DORMITÓRIOS)	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:
	MACROLOCALIZAÇÃO	2,91
	AREA PRIVATIVA	0,06
	DORMITÓRIOS	4,97

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Banheiro



Churrasqueira



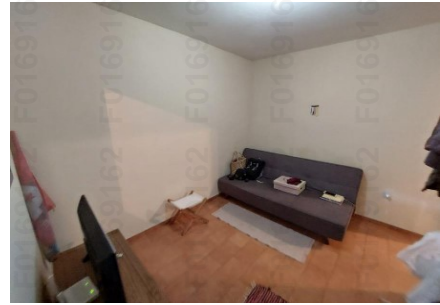
Cozinha



Piscina



Quarto de Vestir

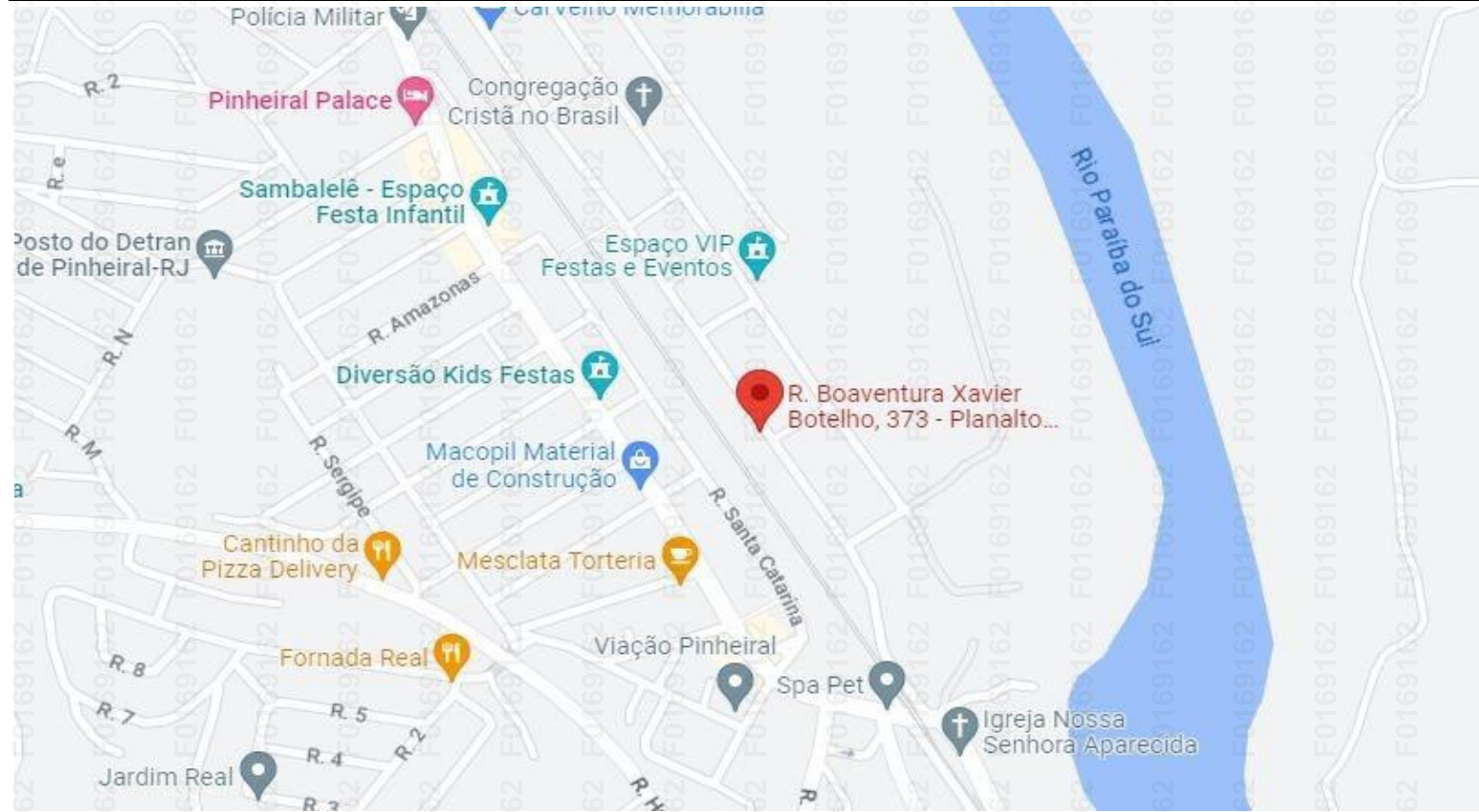


Sala de TV



Vista da Rua

MAPA



Mapa

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

- OS- Pinheiral BB

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 30 de janeiro de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	15

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9173554 / 0,9083407
Coefficiente de determinação:	0,8415409
Fisher - Snedecor:	19,47
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	87047,846	3	29015,949	19,473
Não Explicada	16390,793	11	1490,072	
Total	103438,639	14		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor total $\frac{1}{2}$ = +317,4944798 +1,620465461E-005 * Macrolocalização² +0,007558038957 * Area privativa² +111,0405416 * ln (Dormitórios)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Macrolocalização	x ²	2,51	2,91
Area privativa	x ²	4,71	0,06
Dormitórios	ln(x)	2,20	4,97
Valor total	y $\frac{1}{2}$	6,22	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Macrolocalização	Isoladas	Influência
Area privativa	0,10	0,48
Dormitórios	0,17	0,24
Valor total	0,42	0,60

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dormitórios	0,46	0,23
Valor total	0,81	0,82

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor total	0,65	0,55

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

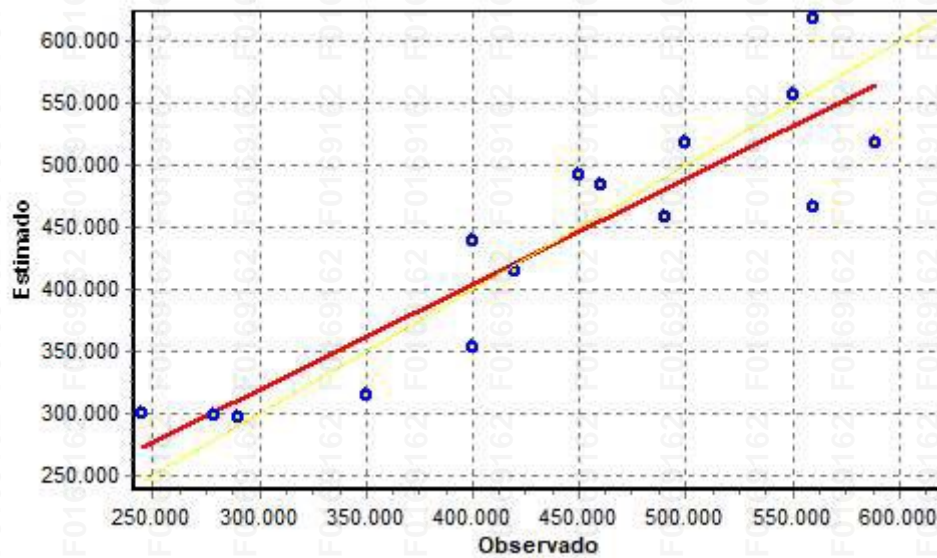


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

