

Tipo de Cômodo:		Quantidade:	Tipo de Cômodo:		Quantidade:
Estado de Conservação do Condomínio:					
Infraestrutura do Condomínio:					
☐ Playground ☐ Portão Eletrônico ☐ Loja de Conveniência ☐ Quadra Esportiva ☐ Jardins ☐ Churrasqueira ☐ Piscina ☐ Gás Canalizado ☐ TV Satélite ☐ Portaria 24 horas ☐ Sauna ☐ Salão de Festas ☐ Interfone ☐ Cisterna / Poço Artesiano ☐ CFTV ☐ Gerador ☐ Sala de Jogos ☐ TV a Cabo ☐ Depósito Individual ☐ Hidrômetro Individualizado ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Ginástica ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Vigilância Eletrônica					

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:	
SIMPRESENÇA DE MANCHAS DE UMIDADE NAS PAREDES INTERNAS.	
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	
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:	MARCELO VESTENA BALZAN	Data da vistoria:	16/12/2021
Telefone Contato:	(55) 99974-2511	Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	18:30
Data do contato:	16/12/2021	Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	19:30
Data do agendamento da vistoria:	16/12/2021	Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	MARCELO VESTENA BALZAN (55) 99974-2511
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	09:00	Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
	Nº de dados utilizados:	28	Tratamento de Dados:		ESTATÍSTICA INFERENCIAL	II

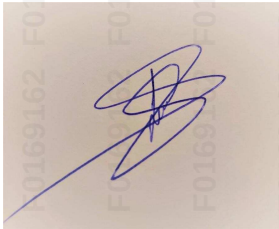
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	NORMAL/MÉDIO	Número de Ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)
Prazo de venda efetivo (em meses):				12	

NOME COMPANHIA ESCOPO ENGENHARIA DE AVALIACOES
AVALIAÇÃO: LTDA

CNPJ: 28.127.963/0001-70

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: LUCIANO SILVA DOS SANTOS

CREA / CAU: CREA-202.064

CPF: 022.619.450-78

Responsável Técnico (Avaliador)

NOME COMPANHIA ESCOPO ENGENHARIA DE AVALIACOES
AVALIAÇÃO: LTDA

CNPJ: 28.127.963/0001-70

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: CARLOS GUSTAVO LENZ

CREA / CAU: CREA-RS 219.736

CPF: 005.093.440-62

Representante Legal da Empresa de Avaliação

ESTRELA 22/12/2021
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20211216-0119-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 22/12/2021 21:38

ESTRELA 22/12/2021
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20211216-0119-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 22/12/2021 21:38

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\$ 365.000,00	(trezentos e sessenta e cinco mil reais)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 389.484,10	(trezentos e oitenta e nove mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais e dez centavos)	
	Limite Inferior:	R\$ 340.825,56	(trezentos e quarenta mil e oitocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e seis centavos)	
Área de referência (m²):		105,26	Valor unitário adotado(R\$/m²): R\$ 3.467,60	
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)				NÃO
ADOTADO DESCONTO DE APROXIMADAMENTE 5,00% NO VALOR AFERIDO PARA CONTEMPLAR A TAXA ESPECULATIVA PRESENTE NOS PREÇOS DE OFERTA PREDOMINANTES.				

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

12. OBSERVAÇÕES FINAIS:

13. ANEXOS:

☒ Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB

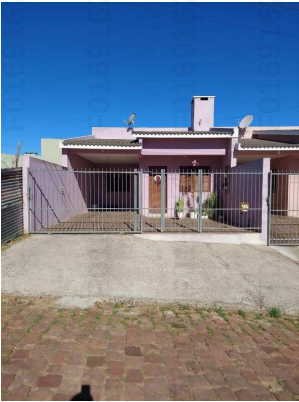
☒ Outros documentos que fundamentam o trabalho

☐ Modelo de Estatística Inferencial

14. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	CUSTO UNITÁRIO =755,46516 +180772,58 * 1/ÁREAPRIVATIVA +1571,4177 * LN(ESTACIONAMENTOS) +693,90277 * PADRÃOCONSTRUTIVO CUB +1301,9321 * SUITES		
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:	
	Área Privativa	0,01	
	Estacionamentos	0,01	
	Padrão Construtivo	0,40	
	Suites	0,01	

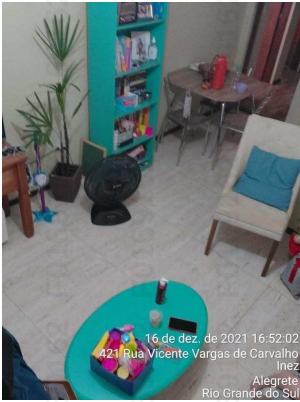
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



Sala de Estar / Visitas



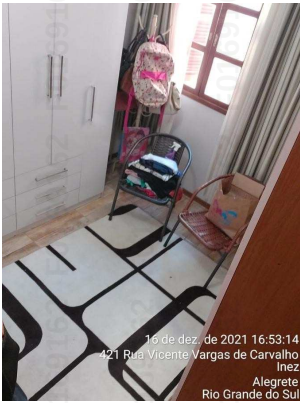
Cozinha



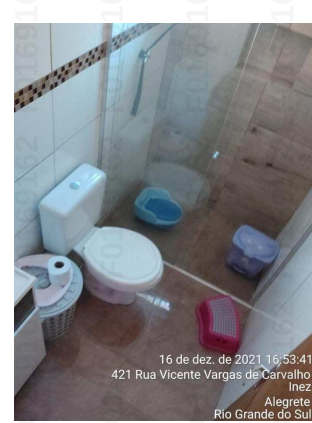
Dormitório



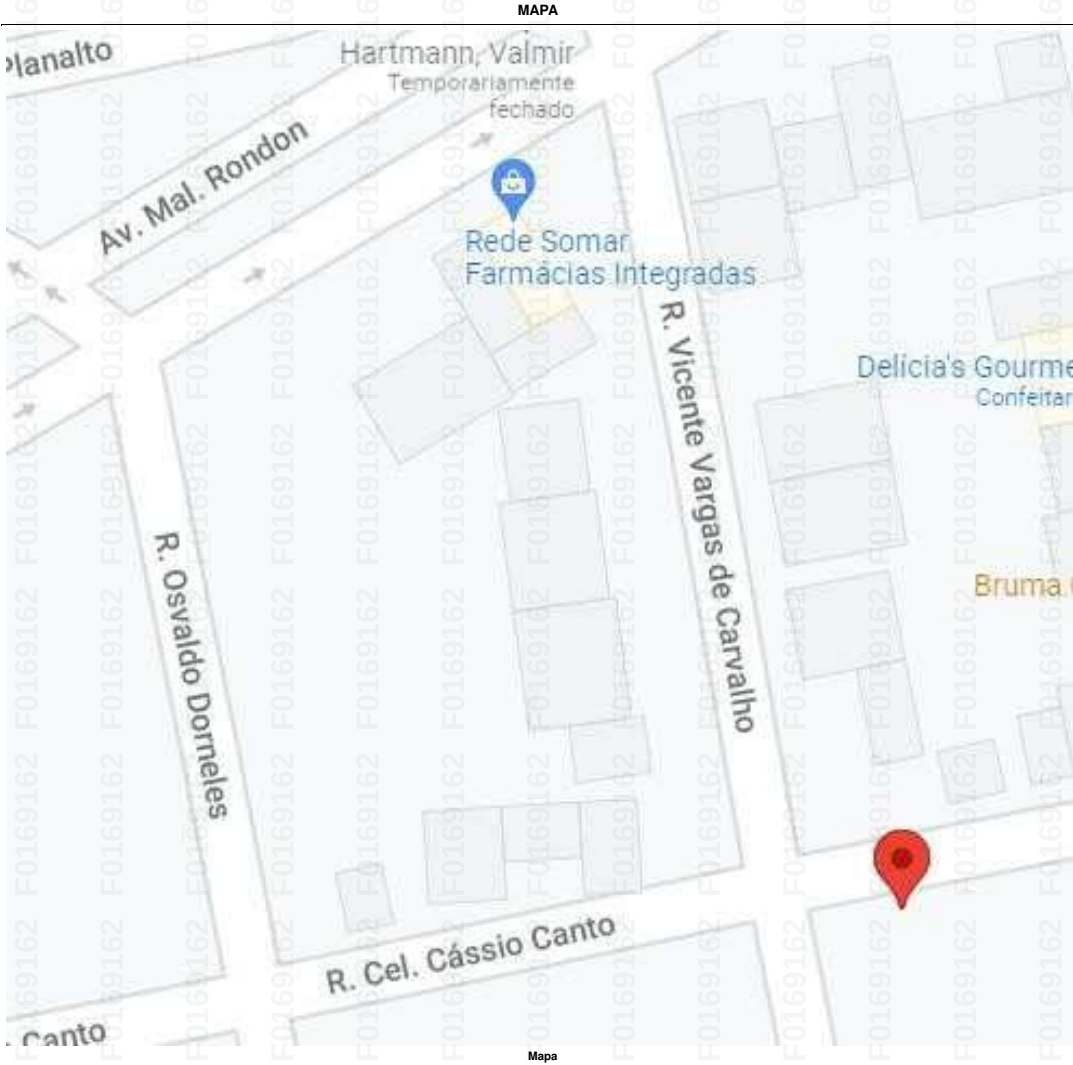
Suite



Dormitório



Banheiro



Data de referência:
22/12/2021 19:28:22

Informações complementares:

- Número de variáveis: 22
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 38
- Número de dados considerados: 28

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,939117
- Coeficiente de determinação: 0,881942
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,861410
- Fisher-Snedecor: 42,95
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,881942

Normalidade dos resíduos

- 71% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Privativa	1/x	7,47	0,01	-7,81 %
• Estacionamentos	ln(x)	6,31	0,01	5,62 %
• Padrão Construtivo CUB	x	3,20	0,40	4,32 %
• Suites	x	6,02	0,01	12,20 %
• Custo Unitário	y			

Custo Unitário =-755,46516 +180772,58 * 1/ÁreaPrivativa +1571,4177 * ln(Estacionamentos) +693,90277 * PadrãoConstrutivo CUB +1301,9321 * Suites