

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2022.3901.20221226-0928-1	Data Avaliação:	03/01/2023 16:47	Data da vistoria:	03/01/2023
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20221226-0928-1	Data OS:	26/12/2022
Proponente:	NUCLEO INDUSTRIAL DE COSMETICOS EIRELI			CPF:	30.098.098/0001-22
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 GUILHERME MULLER	Nº:	SN	Complemento:	LT 09 QD 143
Nome do Condomínio/empreendimento:				Bairro/Setor:	JARDIM SAO ROQUE
Cidade:	SUMARE	UF:	SP	CEP:	13171-040
Nº Cartório/Ofício:			Nº da Matrícula:	14.246	Data Emissão Matrícula:
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	INDUSTRIAL	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Bom/Boa
Infraestrutura Urbana:	☒ Solução de abastecimento de Água ☒ Solução de drenagem de águas pluviais	☒ Energia Elétrica ☒ Solução de esgoto sanitário	☒ Telefone ☐ Solução de pavimentação definitiva	☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado	
Serviços Públicos e Comunitários:	☐ Transporte Público - Metrô ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo	☒ Educação - Escola(s) ☐ Centro Comercial ☐ Shopping Center	☒ Transporte Público - Outros ☐ Aeroporto ☒ Segurança pública	☐ Rede Bancária ☐ Parque ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais	☐ 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):	1.009,94	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	18,85
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	0,000000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ACIMA	Fórmula:	REGULAR
Ocupação:	ALUGADO/ARRENDADO				

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	TERRENO	Localização:	BOM/BOA
Avaliando Localizado em Condomínio?	NÃO	Estado Conservação do Condomínio:	BOM/BOA
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO
Observações Adicionais:			

Área (m²):	Área Averbada:			Área não Averbada:	Total área Privativa (averbada + não averbada):	Área Total do Imóvel (averbadas + não averbadas):	Coordenadas:	
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:				Latitude:	Longitude:
	1009.94	0	1009.94	0	1009.94	1009.94	-22.8263372	-47.2615740

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
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO:	☐ Alarme ☐ Iluminação de Emergência	☐ Escada de Emergência ☒ Não Possui	☐ Hidrantes ☐ Extintor de Incêndio	☐ Outro - Descrever Abaixo	

6. CONDIÇÕES GERAIS:

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

SIM					
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	☒ Outro - Descrever Abaixo	☐ Presídio
	☐ Feira-Livre	☐ Não Possui	linha férrea próximo		

VISTORIA:

Nome do contato para agendamento da vistoria:	IDENIZ
Telefone Contato:	(19) 99176-6464
Data do contato:	27/12/2022
Data do agendamento da vistoria:	03/01/2023
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	09:00

Data da vistoria:	03/01/2023
Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	09:00
Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	09:30
Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	IDENIZ
Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		
Nº de dados utilizados:	17	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL

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

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

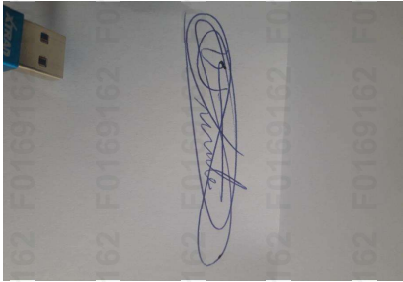
Desempenho do Mercado:	NORMAL//MÉDIO	Número de Ofertas:	BAIXO/POPULAR	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)
Prazo de venda efetivo (em meses):				12	

COSMOPOLIS 03/01/2023
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20221226-0928-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 03/01/2023 16:50

NOME
COMPANHIA VANDERLEI PREVIATO
AVALIAÇÃO:
CNPJ: 24.376.019/0001-03

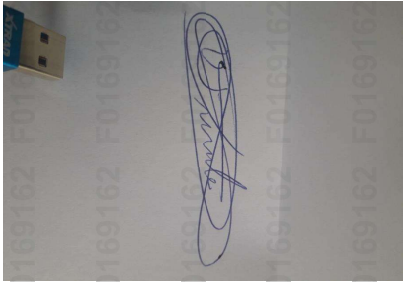
Dados da Empresa de Avaliação



NOME: VANDERLEI PREVIATO
CREA / CAU: CREA-5061334511
CPF: 095.440.718-06
Responsável Técnico (Avaliador)

NOME
COMPANHIA VANDERLEI PREVIATO
AVALIAÇÃO:
CNPJ: 24.376.019/0001-03

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: VANDERLEI PREVIATO
CREA / CAU: CREA-5061334511
CPF: 095.440.718-06
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\$ 1.300.000,00	(um milhão e trezentos mil reais)	
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 1.419.559,47	(um milhão quatrocentos e dezenove mil e quinhentos e cinquenta e nove reais e quarenta e sete centavos)	
	Limite Inferior:	R\$ 1.270.189,36	(um milhão duzentos e setenta mil e cento e oitenta e nove reais e trinta e seis centavos)	
Área de referência (m²):		1.009,94	Valor unitário adotado(R\$/m²):	R\$ 1.287,21
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)				SIM

11. OBSERVAÇÕES FINAIS:

--

12. ANEXOS:

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

13. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:	Y = -202407,485608 + 1528,578559 * X1 + 157659,588189 * X2 + -125301,876966 * X3		
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:	
	Área	0,01	
	Plano	18,67	
	Asfalto	20,74	

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Lateral



Lateral



Fundos



Quintal

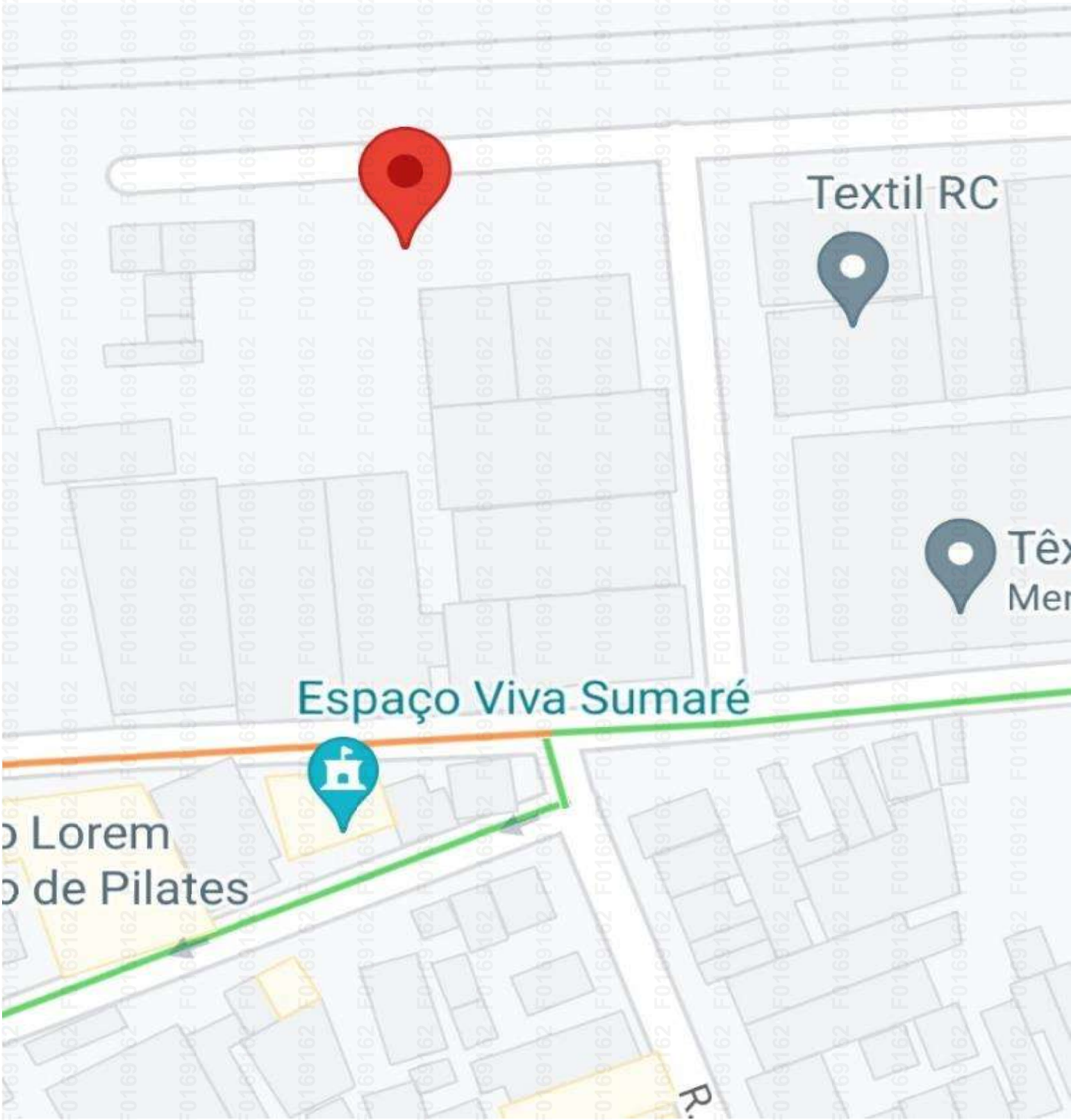


Vista da Rua



Vista da Rua

MAPA



Mapa

Avaliação



Data de referência: 03/01/2023

Endereço: R. Guilherme Muller, Lt 09, Qd 143-Jd. São Roque
Município: Sumaré/SP

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	1.006,64			250,00	6.000,00
Plano	1,00			0,00	1,00
Asfalto	0,00			0,00	1,00
Valor	1.494.340,42			268.000,00	9.000.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.365,79	1.494.340,42	1.603,18	-8,00%	8,00%	15,99%
Predição (80%)	1.256,86	1.494.340,42	1.712,11	-15,33%	15,33%	30,67%
Campo de Arbitrio	1.261,81	1.494.340,42	1.707,16	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.374.857,12	1.494.340,42	1.613.823,73
Predição (80%)	1.265.207,42	1.494.340,42	1.723.473,43
Campo de Arbitrio	1.270.189,36	1.494.340,42	1.718.491,48

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 1300076,17

Justificativa: Foi realizada a "desvalorização de 13%" em virtude de não haver lotes de mesmo tamanhos suficientes para comparação, tendo que serem comparados com lotes menores e residenciais.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 1.270.189,36

Arbitrado (R\$): 1.300.000,00

Máximo (R\$): 1.419.559,47

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,99 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

MODELO: MODELO0

Data: 03/01/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**DADOS**

Total da Amostra	: 17
Utilizados	: 17
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 13

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,99807
Determinação	: 0,99614
Ajustado	: 0,99525

VARIAÇÃO

Total	: 70688345882352,92188
Residual	: 272665988533,33078
Desvio Padrão	: 144825,09040

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 1119,07838
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 0,73368
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	88
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	94

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -202047,485608 + 1528,578559 * X_1 + 157659,588189 * X_2 + -125301,876966 * X_3$$

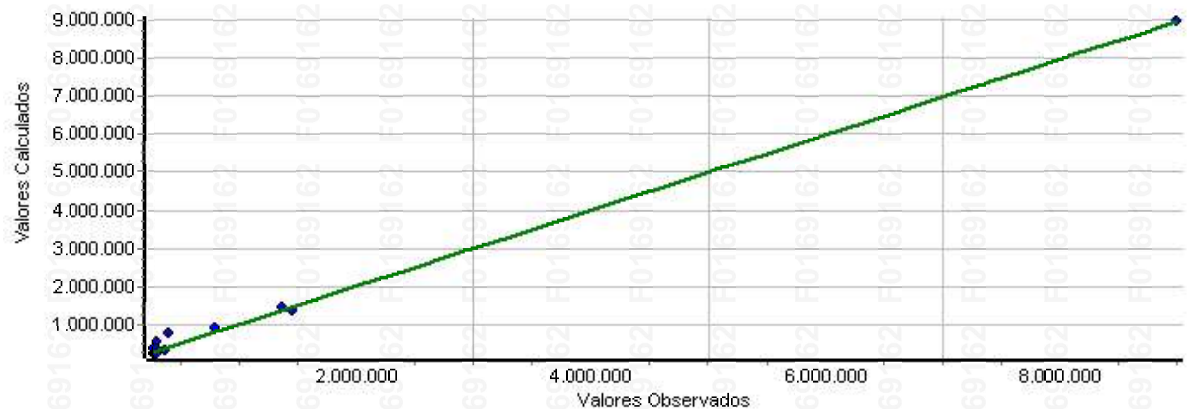
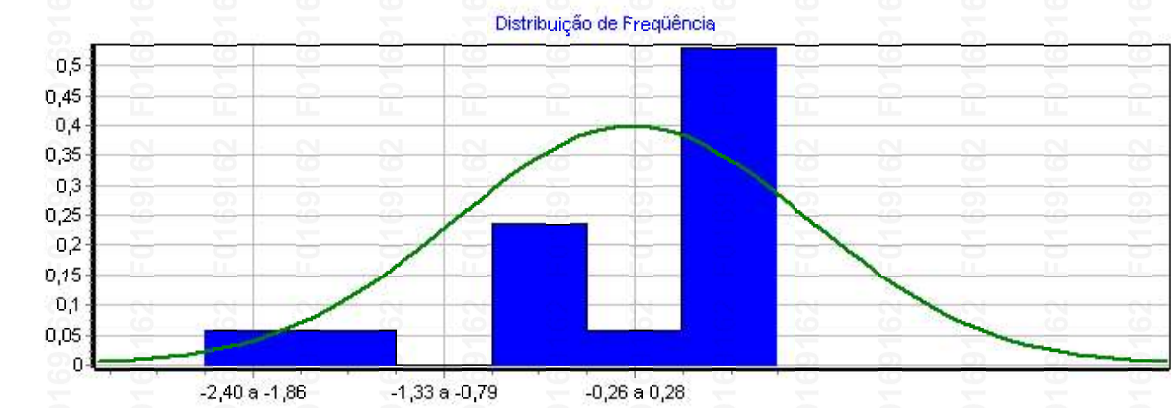
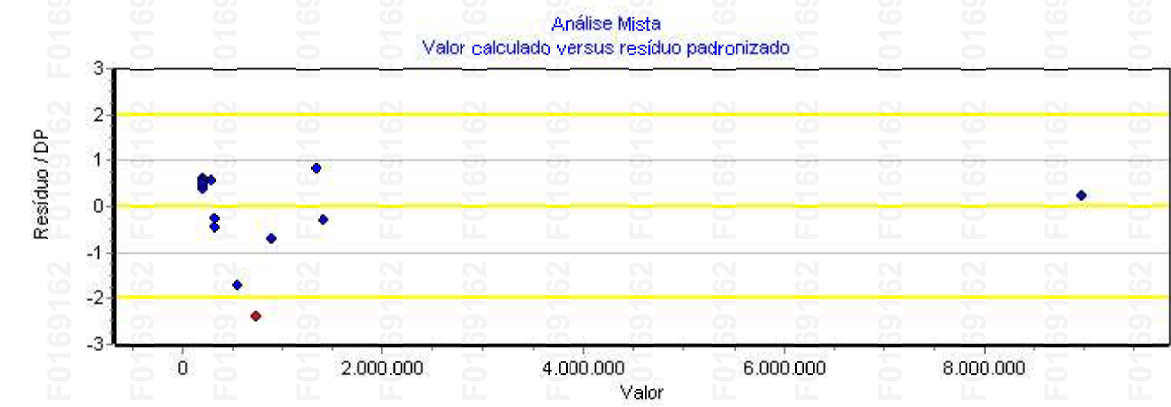
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	: 975647,06
Variação Total	: 70688345882352,92
Variância	: 4158137993079,58
Desvio Padrão	: 2039151,29

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,99614
Variação Residual	: 272665988533,33
Variância	: 20974306810,26
Desvio Padrão	: 144825,09

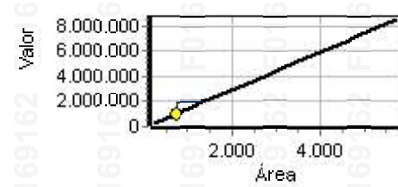


GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão****Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

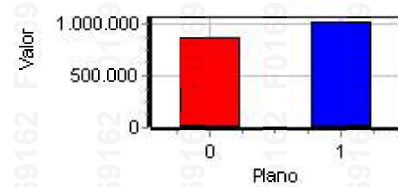
X₁ Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 250,00 a 6000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 90,10 % na estimativa



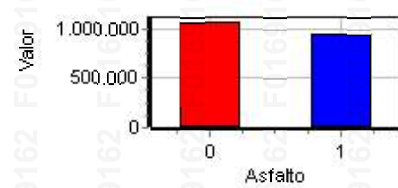
X₂ Plano

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 18,40 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₃ Asfalto

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: -11,80 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Valor

Tipo: Dependente
Amplitude: 268000,00 a 9000000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,99525)
X ₁ Área	x	45,45	0,01	0,29511
X ₂ Plano	x	1,39	18,67	0,99493
X ₃ Asfalto	x	-1,33	20,74	0,99499



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável		Forma Linear			
X ₁	x		39	33	100
X ₂	x	-61		46	36
X ₃	x	-46	55		35
Y	y	100	-59	-48	



Dados

No	Endereço	Fonte	Área	Plano	Asfalto	Valor
1	Cond. Real Parque	Real Neg. Imobiliária	250,00	1,00	1,00	280000,00
2	Cond. Real Parque	Real Neg. Imobiliária	250,00	1,00	1,00	298000,00
3	Parque Manoel Vasconcelos	Sunimóveis	470,50	1,00	1,00	300000,00
4	Jardim São Roque-AR0016	Imobiliária Dom Barreto	1060,00	0,00	0,00	1375000,00
5	Jardim São Roque-AR0015	Imobiliária Dom Barreto	1010,00	0,00	0,00	1460000,00
6	R. Adolfo Berto de Oliveira, Jd, Santa Maria	Sebastião Degan-Vivareal	250,00	1,00	1,00	300000,00
7	Chácara Bela Vista	Real Imobiliária	6000,00	0,00	0,00	9000000,00
8	R. Bras Cubas, Pq. Res. Florença	Lauda Neg. Imobiliária	600,00	1,00	1,00	400000,00
9	Parque Res. Casarão	Imobiliária Dinâmica	800,00	0,00	1,00	790000,00
10	Av. Jose Hoffmann,912, Res. Real Parque	Sebastião Degan/Vivareal	250,00	1,00	0,00	300000,00
11	R. Maria Ferrari hoffmann,282, Res. Real Parque	Rede Provectum-CVastelo 3	250,00	1,00	1,00	295000,00
12	Av. José Hoffmann,912, Res. Parque Real	CSI Neg. Imobiliários	250,00	1,00	0,00	270000,00
13	Av. Pompeo Basso,635, Res. Real Parque	Remax Suprema	250,00	1,00	1,00	300000,00
14	Res. Real Parque	Seu Lar Imóveis	250,00	1,00	1,00	268000,00
15	R. Maria Ferrari Hoffmann,282, Res. Parque Sumaré	Rede Provectum-Castelo 3	250,00	1,00	1,00	295000,00
16	R. Norival Viloria Tadini, Res. Parque Sumaré	Novo Stilo Neg. Imobiliários	250,00	1,00	1,00	285000,00
17	Res. Portal do Lago	Exclusiv Neg. Imobiliária	300,00	1,00	1,00	370000,00