

Manual de Operacionalização

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

01/abril/2021

Sumário

1.	ACESSANDO O BNB – SISTEMA SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610), INTERNET	4
1.1.	Navegadores	4
1.2.	Link	4
1.3.	Acesso	4
1.3.1.	Login de Acesso de Técnico Interno:	4
1.3.2.	Login de Acesso de Técnico Credenciado:	5
1.4.	Tela Inicial: Botões e Opções	6
2.	LISTAR LAUDOS	7
2.1.	Filtrar Lista	7
2.2.	Lista de Laudos	8
2.3.	Menu de opções	8
2.3.1.	Visualizar Solicitação	9
2.3.2.	Visualizar Laudo	9
2.3.3.	Solicitar Documento	10
2.3.4.	Iniciar Laudo	10
2.3.5.	Editar Laudo	10
2.3.6.	Solicitar Cancelamento	10
3.	LAUDO	10
3.1.	Geral: Botões e Opções	10
3.1.1.	Informações do laudo	11
3.1.2.	Menu	12
3.1.3.	Salvar	12
3.1.4.	Concluir	12
3.2.	Dados Iniciais	12
3.2.1.	Documentos	13
3.2.2.	Histórico	19
3.2.3.	Objetivo e Pressupostos	20
3.3.	Vistoria	21
3.4.	Diagnóstico e Metodologia	25
3.4.1.	Diagnóstico	25
3.4.2.	Metodologia	26
3.5.	Tratamento e Resultado	27

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

3.5.1. Fontes Formais ou Documentações Adicionais Utilizadas.....	31
3.6. Relatório Fotográfico.....	31
3.7. Anexos.....	32
4. MODELOS DE ANEXOS PARA:	33

1. ACESSANDO O BNB – SISTEMA SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610), INTERNET

1.1. Navegadores

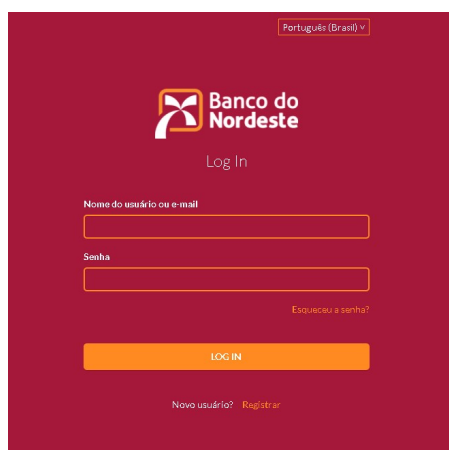
Para acesso ao BNB – SISTEMA SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610), deve ser usado o navegador **Chrome** ou o **Firefox**.

1.2. Link

Para acesso ao BNB – SISTEMA SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610), deve ser usado o link: <https://app.bnb.gov.br/aplicacao/sistec/lista-laudo>

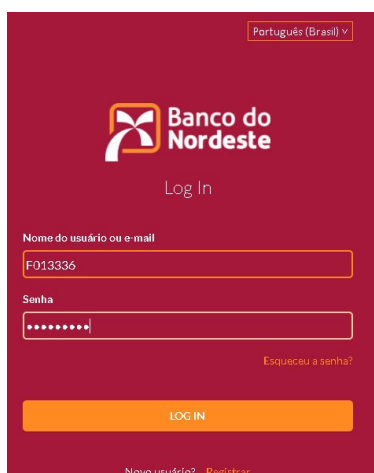
1.3. Acesso

Para acesso ao BNB – SISTEMA SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610), deve ser efetuado Login e então será exibida a janela inicial, com o Menu Listar Laudos.



1.3.1. Login de Acesso de Técnico Interno:

O técnico interno deve obrigatoriamente informar a matrícula F_____ no campo Nome do usuário ou e-mail, digitar sua senha de acesso a rede do BNB no campo Senha e clicar em LOG IN para acessar o Sistec.



1.3.2. Login de Acesso de Técnico Credenciado:

O técnico credenciado deve efetuar o registro no seu primeiro acesso ao S610 clicando em Registrar e preenchendo os campos a seguir:

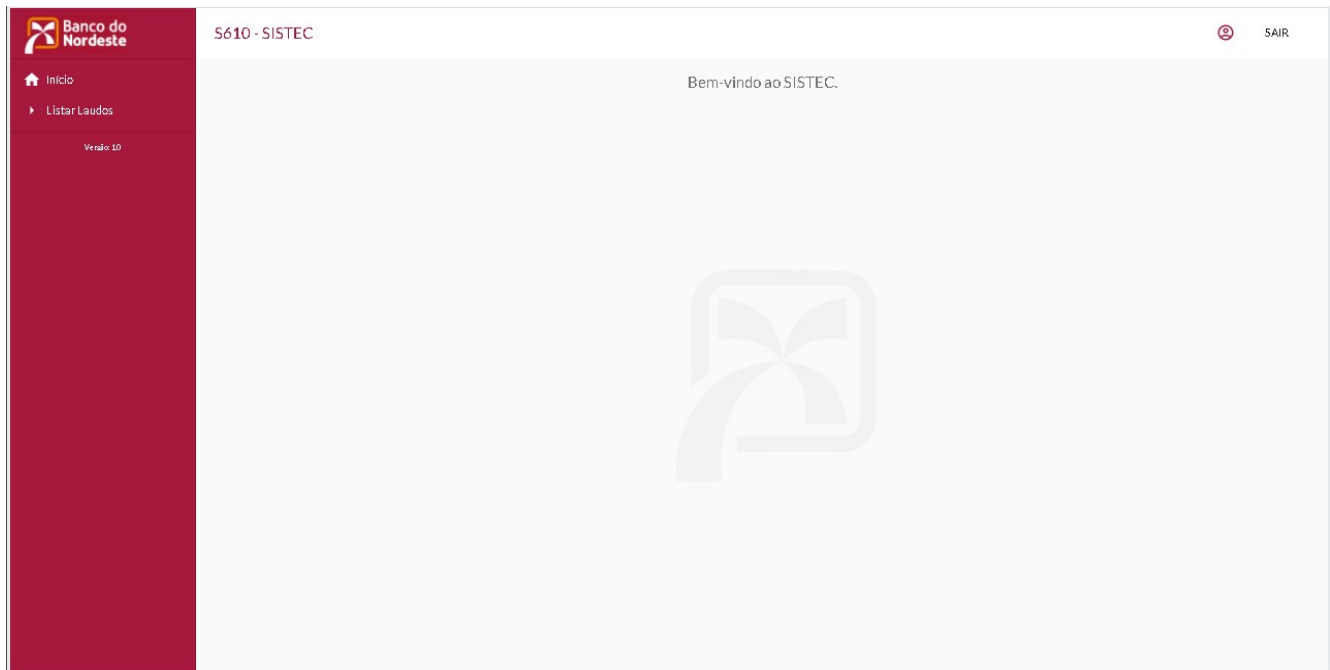


Nome completo	Nome completo do técnico que irá se logar
Como gostaria de ser chamado	Nome que gostaria de ser chamado
E-mail	E-mail único que foi usado no cadastro do técnico na inscrição e será usado para acessar o S610 não podendo ser igual para outros técnicos nem para empresa
Nome do usuário	Nome de usuário que pode ser como gostaria de ser chamado
Senha	Senha a critério do usuário para acesso ao S610
Confirmar Senha	Reescrever a senha usada acima





Ao preencher as informações acima o técnico clica em REGISTRAR.

Ao ter seu registro confirmado retornar ao Log In, informar o e-mail de log in no campo Nome do usuário ou e-mail, digitar sua senha cadastrada no registro e clicar em LOG IN para acessar o Sistec.

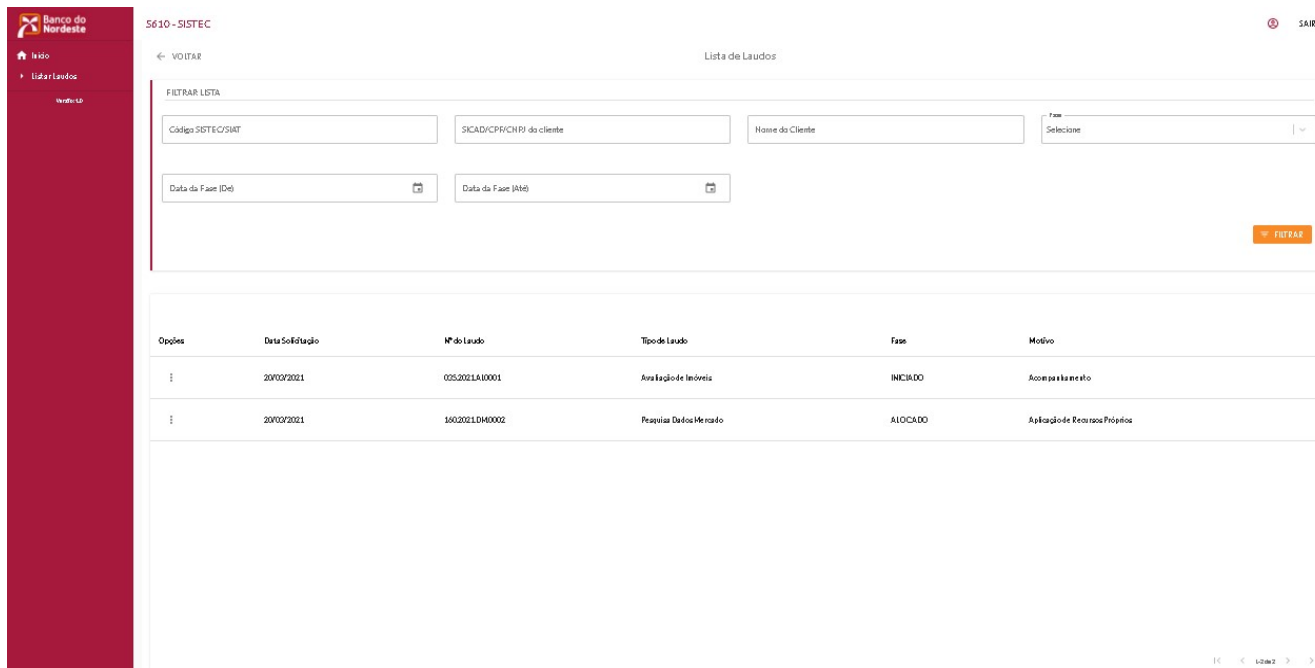
1.4. Tela Inicial: Botões e Opções



Segue a descrição dos botões e opções existentes na janela inicial:

	<i>Login</i> do usuário.
SAIR	Sair do Aplicativo.
	Retorno à janela inicial.
	Exibe a lista de laudos alocados ou iniciados do técnico interno logado ou da empresa Credenciada que o técnico logado pertence.
	Retorno à janela inicial

2. LISTAR LAUDOS



- i. Para técnico interno serão exibidos os laudos alocados para este técnico e nas fases Alocado e Iniciado
- ii. Para técnico externo serão exibidos os laudos alocados para empresa a qual o técnico está vinculado e nas fases Alocado e Iniciado.

2.1. Filtrar Lista

Segue a descrição dos campos, botões e opções dos Filtros:

Filtros	
Código SISTEC/SIAT	Para filtrar pelo número do laudo no Sistec ou pelo número do laudo no SIAT se existir
SICAD/CPF/CNPJ do cliente	Para filtrar o cliente pelo código SICAD, pelo CPF ou pelo CNPJ
Nome do Cliente	Para filtrar o cliente pelo nome.
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> Fase Seleccione </div>	Para filtrar pela fase do laudo tendo as opções para escolha listadas mais abaixo.
Data da Fase (De)	Para filtrar os laudos na fase escolhida com datas a partir desta data escolhida. Caso a fase não seja escolhida será adotada a fase da solicitação do laudo como padrão. Caso não seja escolhido data neste campo ao filtrar serão exibidos todos os laudos até a Data da Fase (Até).
Data da Fase (Até)	Para filtrar os laudos na fase escolhida com datas até esta data escolhida. Caso a fase não seja escolhida será adotada a fase da solicitação do laudo como padrão. Caso não seja escolhido data neste campo ao filtrar serão exibidos todos os laudos da Data da Fase (De) até a data corrente.

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

FILTRAR Efetua o filtro das informações inseridas nos campos de filtro.

Opções de Fase:


Fase

Selecione | v

- SOLICITADO
- ALOCADO
- PENDENTE DOCUMENTO
- INICIADO
- CONCLUÍDO
- CANCELADO
- ENTREGUE





2.2. Lista de Laudos

Segue a descrição das colunas da Lista de Laudos:






Lista de Laudos	
	Menu de opções de Listar Laudos, com opções conforme item mais abaixo.
Data Solicitação	Lista a data que foi realizada a solicitação do laudo
Nº do Laudo	Lista o código atribuído ao laudo ao criar a solicitação
Tipo de Laudo	Lista o tipo escolhido durante a solicitação do laudo
Fase	Lista a fase em que o laudo se encontra sendo exibida inicialmente as fases Alocada e Iniciada
Motivo	Lista o motivo escolhido durante a solicitação do laudo

2.3. Menu de opções

Para Laudo de Avaliação de Imóveis Urbanos



-  Visualizar Solicitação
-  Solicitar Documento
-  Iniciar Laudo
-  Solicitar Cancelamento

Alocados

-  Visualizar Solicitação
-  Visualizar Laudo
-  Solicitar Documento
-  Editar Laudo
-  Solicitar Cancelamento

Iniciados

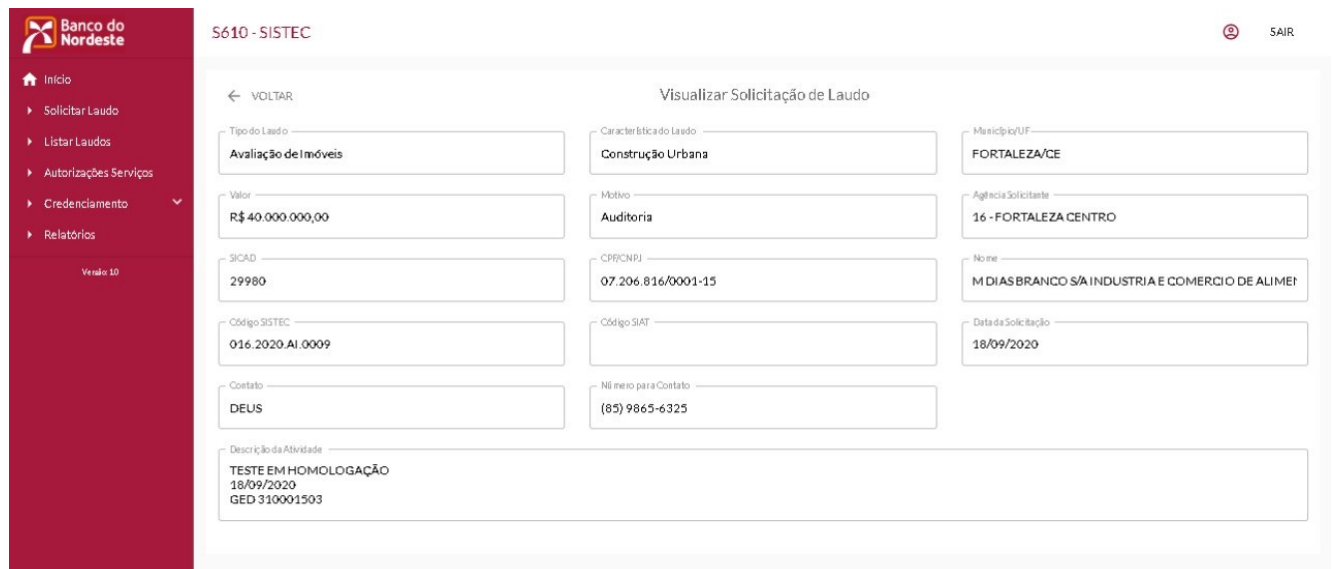
Para todos os outros Laudos alocados para Empresas Credenciadas

-  Visualizar Solicitação
-  Solicitar Cancelamento

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

2.3.1. Visualizar Solicitação

Janela apenas para a visualização das informações da Solicitação de Laudo.



S610 - SISTEC SAIR

← VOLTAR Visualizar Solicitação de Laudo

Tipo do Laudo Avaliação de Imóveis	Característica do Laudo Construção Urbana	Município/UF FORTALEZA/CE
Valor R\$ 40.000.000,00	Motivo Auditoria	Agência Solicitante 16 - FORTALEZA CENTRO
SICAD 29980	CPF/CNPJ 07.206.816/0001-15	Nome M DIAS BRANCO S/A INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMEN
Código SISTEC 016.2020.AI.0009	Código SIAT	Data da Solicitação 18/09/2020
Contato DEUS	Número para Contato (85) 9865-6325	
Descrição da Atividade TESTE EM HOMOLOGAÇÃO 18/09/2020 GED 310001503		

2.3.2. Visualizar Laudo

Opção para baixar e visualizar o laudo preenchido em PDF. Só possível para laudos na fase Iniciado e Concluído.



Banco do Nordeste Laudo de Avaliação - 035.2021.AI.0012 Página 1 de 2
Uso Restrito

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Interessado: Banco do Nordeste do Brasil S.A. - BNB
 Demandante: NATAL TIROL
 Número do Laudo: 035.2021.AI.0012

Proprietário: ALECIA AMODT

Objeto de Avaliação: IMOVEIS - TERRENO DE DOMINIO PLENO - LOTEAMENTO PRAIA ANTONIO DIOGO

Código do Bem: 2281763	Matrícula: 6549	Comarca: FORTALEZA
------------------------	-----------------	--------------------

Endereço: South Juniper Circle, n 0, PRAIA DO FUTURO
 Bairro/ Distrito: PRAIA DO FUTURO

Município: FORTALEZA	UF: CE	Ceip: 60000-000
----------------------	--------	-----------------

Objetivo: Valor de Mercado (Locação)
 Finalidade: Aplicação de Recursos Próprios

Preocupação, Reserva e Fator Limitador além ou aquém dos devotos no Caderno de Diretrizes Técnicas (CDT).

ZACZACZK

IMÓVEL

1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Data de Vistoria: 26/03/2021	Tipo do Imóvel: Terreno
------------------------------	-------------------------

xxxx

2. PATOLOGIAS, DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA E OUTRAS RESTRIÇÕES

REGIÃO E MERCADO

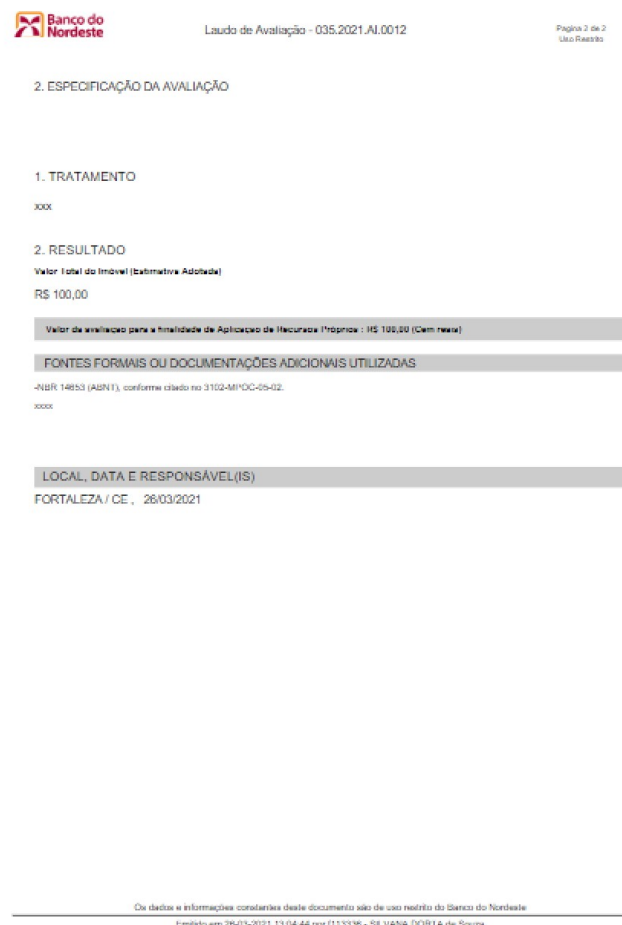
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

xxxx

2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

METODOLOGIA EMPREGADA E ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

1. MÉTODO



Banco do Nordeste Laudo de Avaliação - 035.2021.AI.0012 Página 2 de 2
Uso Restrito

2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. TRATAMENTO

xxxx

2. RESULTADO

Valor Total do Imóvel (Estimativa Amodt):
R\$ 100,00

Valor de avaliação para a finalidade de Aplicação de Recursos (Proprio) : R\$ 100,00 (Cem reais)

FONTES FORMAIS OU DOCUMENTAÇÕES ADICIONAIS UTILIZADAS

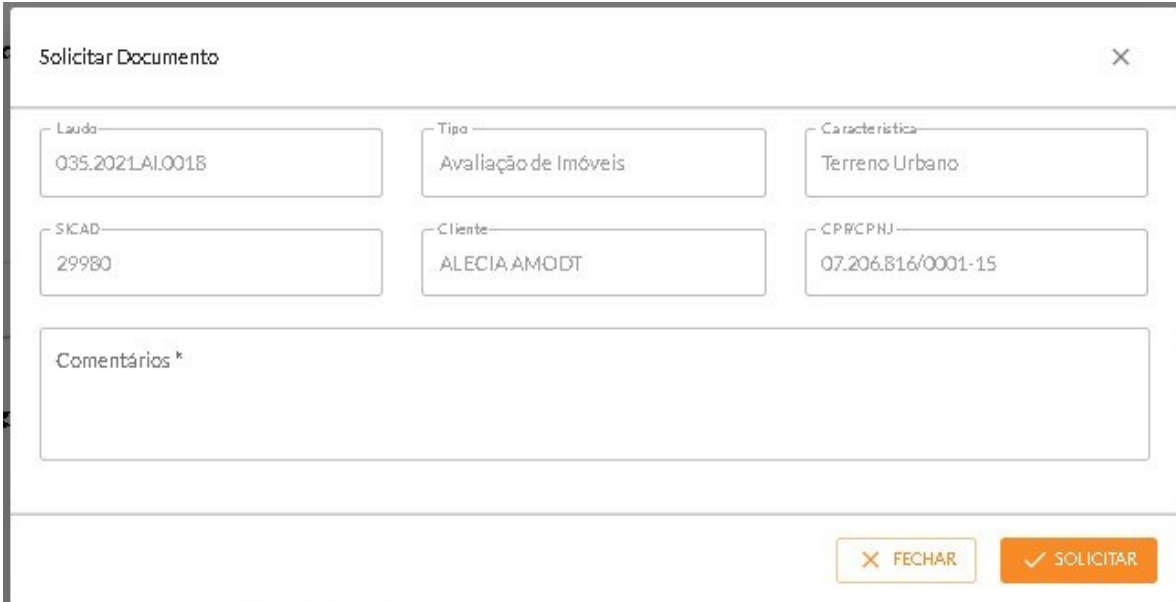
-NBR 14653 (ABNT), conforme citado no 3102-M/DOC-05-02.
 xxxxx

LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL(S)

FORTALEZA / CE , 26/03/2021

2.3.3. Solicitar Documento

Opção para solicitar a agência documentação complementar cuja ausência impede a execução do que foi solicitado.



2.3.4. Iniciar Laudo

Opção para iniciar o preenchimento do laudo abrindo as abas que dele fazem parte. Só possível para laudo na fase Alocado.

2.3.5. Editar Laudo

Opção para a edição/alteração do laudo já iniciado e salvo. Só possível para laudo na fase Iniciado.

2.3.6. Solicitar Cancelamento

Opção para solicitar o cancelamento do laudo por motivo especificado.

Esta opção ainda não está disponível.

3. LAUDO

Ao selecionar a opção Iniciar/Editar Laudo entramos nas abas para o preenchimento do laudo exibindo por padrão a aba de Dados Iniciais. A seguir iremos mostrar as informações do laudo com suas abas.

3.1. Geral: Botões e Opções

São as informações que aparecem independente da aba que esta no laudo:



3.1.1. Informações do laudo

Lista várias informações do laudo independente do item de Menu ou Seção que esteja no laudo.

Laudo	016.2020.AI.0009
Tipo de Laudo	Avaliação de Imóveis
Característica	Construção Urbana
Motivo	Contratação
Data da Solicitação	18/09/2020
Agência	16 - FORTALEZA CENTRO
SICAD	29980
Cliente	M DIAS BRANCO S/A INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIM
CPF/CNPJ	07.206.816/0001-15
Telefone	40055704
Código do Bem	2281763
Matrícula do Bem	6549
Endereço	ZEZE DIOGO, nº 0 LOTEAMENTO PRAIA ANTONIO, PRAIA DO FUTURC
Município do Bem	FORTALEZA
Nome Contato	TANIA
Telefone Contato	(85) 9985-6325

- Laudo
- Tipo de Laudo
- Característica
- Motivo
- Data da Solicitação
- Agência
- SICAD
- Cliente
- CPF/CNPJ
- Telefone
- Código do Bem
- Matrícula do Bem
- Endereço
- Município do Bem
- Nome Contato

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

- Telefone Contato


As informações acima foram inseridas/cadastradas pela agência quando da solicitação da atividade de avaliação de bens. Caso o técnico constate alguma divergência (ao confrontar a documentação disponibilizada com os dados cadastrados), a atividade deve ser "cancelada", a fim de que a agência promova o ajuste previamente à solicitação de novo laudo e/ou na solicitação deste.

3.1.2. Menu


Ao clicar em ☰ são exibidas as seguintes opções para navegação:

- Dados Iniciais
- Vistoria
- Diagnóstico e Metodologia
- Tratamento e Resultado
- Anexos

3.1.3. Salvar

Ao clicar no botão  o sistema salva as informações preenchidas no banco de dados e muda a fase do laudo para Iniciado caso esteja na fase Alocado.

3.1.4. Concluir

Ao clicar no botão  o sistema salva as informações preenchidas no banco de dados, faz a validação dos campos de Documento de Viagem e Valor do Imóvel (estimativa adotada), muda a fase do laudo para Concluído (sem opção para devolução) e grava o Valor do Imóvel e Data nas informações do bem no cadastro do cliente (S400).

3.2. Dados Iniciais

☰ Dados Iniciais



Divide-se em 3 seções:

- Documentos;
- Histórico;
- Objetivo e Pressupostos.

3.2.1. Documentos

S610 - SISTEC



SAIR

[← VOLTAR](#)**INFORMAÇÕES DO LAUDO**[☰ Dados Iniciais](#)**Documentos**

Histórico

Objetivo e Pressupostos

Documentação Cartorária

Opções	Código Bem ↑	Matrícula do Bem	Tipo	Município/UF	Valor Declarado
⋮	1604260	33507	IMOVEIS	FORTALEZA/CE	R\$ 40.000.000,00
⋮	2281763	6549	IMOVEIS	FORTALEZA/CE	R\$ 5.000.000,00

Linhas por página 5 ▾ 1-2 de 2 < >

Justificativa da inclusão de Bens*

Imóvel construído em dois terrenos vizinhos.

Documentos do Laudo

Opções	ID GED	Tipo de Documento	Formato
↓	310001502	IMÓVEIS	pdf

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico**Documentos de Viagem**

Opções	Número do Documento	Situação
Nenhum dado encontrado		



Os campos marcados com (*) são de preenchimento obrigatório

Subdividido nas seções:

- A. Documentação Cartorária: exibe o bem inserido na solicitação do laudo com algumas informações. Nesta seção podemos:
 - a. Visualizar mais informações sobre o bem inserido clicando em Opções e Visualizar;

Documentação Cartorária

Opções	Código Bem ↑	Matrícula do Bem	Tipo	Município/UF	Valor Declarado
 Visualizar		6549	IMOVEIS	FORTALEZA/CE	RS 5.000.000,00
 Excluir					

Linhas por página 5 ▾ 1-1 de 1 < >

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

Visualizar Matrícula
✕

Código bem
1604260

Matrícula do bem
33507

Tipo
IMOVEIS

Descrição
PREDIO COMERCIAL

Endereço
RUA JOÃO CORDEIRO, nº 519, ALDEOTA

Bairro
ALDEOTA

Município/UF
FORTALEZA/CE

Coord Geodésicas(Latitude e Longitude)

Valor
RS 40.000.000,00

Observação
Teste em homologação
18/09/2020

Proprietário
M DIAS BRANCO S/A INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMÉ

Tipo Documento
ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL

Cartório
CARTORIO 2A ZONA

Comarca
FORTALEZA

Área Total

Área Edificada
11174

Unidade de Área
METRO QUADRADO

✕ FECHAR

- b. Adicionar mais bem(ns) caso excepcionalmente seja permitido clicando em +, escolhendo o(s) bem(ns), adicionando e preenchendo obrigatoriamente o campo 'Justificativa da inclusão de Bens' após a adição realizada;

Documentação Cartorária

Opções	Código Bem ↑	Matrícula do Bem	Tipo	Município/UF	Valor Declarado
⋮	2281763	6549	IMOVEIS	FORTALEZA/CE	RS 5.000.000,00

Linhas por página 5 ▾ 1-1de 1 < >

Ao clicar no +

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

Adicionar Bens ao Laudo ✕

Opções	Matrícula	Código do Bem	Tipo	Denominação	Endereço	Município-UF
<input type="checkbox"/>	6549	2281763	IMOVEIS	TERRENO DE DOMINIO P...	ZEZE DIOGO, nº 0, PRAIA D...	FORTALEZA-CE
<input type="checkbox"/>	95059	2082053	IMOVEIS	TERRENO LOCALIZADO E...	ROD BA 528 - ESTRADA DA B...	SALVADOR-BA
<input type="checkbox"/>	95059	2177542	IMOVEIS	ÁREA DE TERRENO - D...	ESTADOS UNIDOS, nº 0, COM...	SALVADOR-BA
<input type="checkbox"/>	27.492	2005159	IMOVEIS	TERRENO ACRESCIDO DE...	AV ENGENHEIRO HILDEBRANDO...	NATAL-RN
<input type="checkbox"/>	25.200	2011016	IMOVEIS	03 ARMAZENS PARA DEP...	RODOVIA BR 116 KM 18, nº ...	EUSEBIO-CE

Linhas por página 5 1-5 de 50 < >

✕ CANCELAR ✓ ADICIONAR

Ao escolher um ou mais bens

Adicionar Bens ao Laudo ✕



Opções	Matrícula	Código do Bem	Tipo	Denominação	Endereço	Município-UF
<input checked="" type="checkbox"/>	6549	2281763	IMOVEIS	TERRENO DE DOMINIO P...	ZEZE DIOGO, nº 0, PRAIA D...	FORTALEZA-CE
<input type="checkbox"/>	95059	2082053	IMOVEIS	TERRENO LOCALIZADO E...	ROD BA 528 - ESTRADA DA B...	SALVADOR-BA
<input type="checkbox"/>	95059	2177542	IMOVEIS	ÁREA DE TERRENO - D...	ESTADOS UNIDOS, nº 0, COM...	SALVADOR-BA
<input checked="" type="checkbox"/>	27.492	2005159	IMOVEIS	TERRENO ACRESCIDO DE...	AV ENGENHEIRO HILDEBRANDO...	NATAL-RN
<input type="checkbox"/>	25.200	2011016	IMOVEIS	03 ARMAZENS PARA DEP...	RODOVIA BR 116 KM 18, nº ...	EUSEBIO-CE

Linhas por página 5 1-5 de 50 < >

✕ CANCELAR ✓ ADICIONAR

- c. Excluir o(s) bem(ns) adicionado(s) no preenchimento deste laudo clicando em Opções e Excluir.

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico
Documentação Cartorária

Opções	Código Bem ↑	Matrícula do Bem	Tipo	Município/UF	Valor Declarado
⋮	1604260	33507	IMOVEIS	FORTALEZA/CE	R\$ 40.000.000,00
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: fit-content;">  Visualizar  Excluir </div>		6549	IMOVEIS	FORTALEZA/CE	R\$ 5.000.000,00

Linhas por página 5 ▾ 1-2 de 2 < >

Justificativa da inclusão de Bens*
 Imóvel construído em dois terrenos vizinhos.

B. Documentos do Laudo: exibe o(s) documento(s) inseridos na Solicitação do Laudo. Nesta seção podemos:

- a. Fazer o download do documento para visualização clicando no ícone da Opção correspondente

Documentos do Laudo

Opções	ID GED	Tipo de Documento	Formato
	310001502	IMÓVEIS	pdf

- b. Solicitar documento caso exista necessidade de mais alguma documentação para elaboração do laudo solicitado clicando no ícone no lado superior direito da seção;

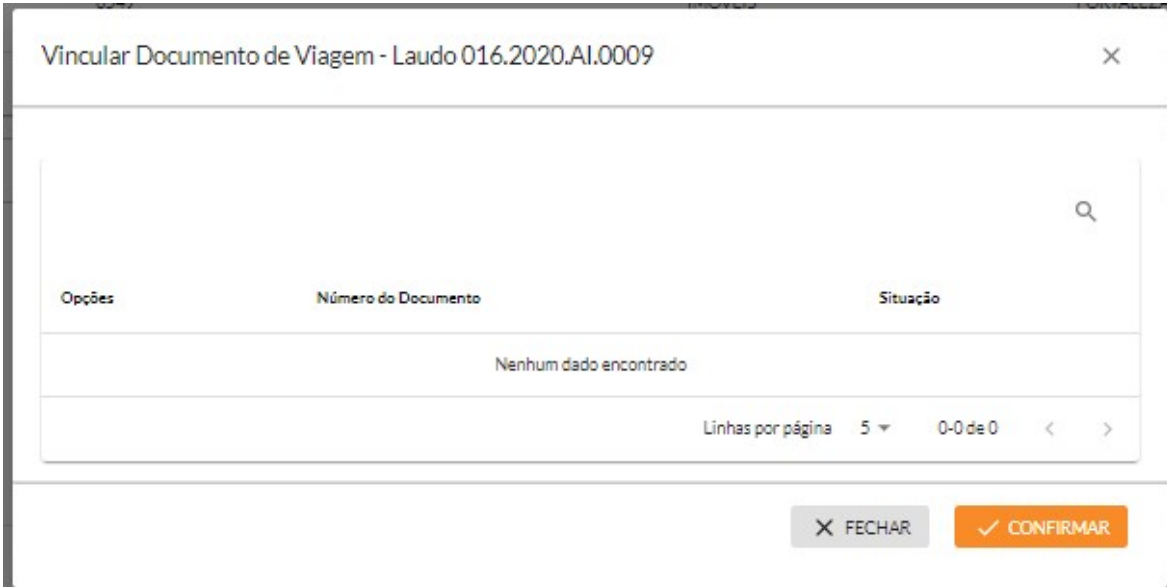
Documentos do Laudo

Opções	ID GED	Tipo de Documento	Formato
	310001502	IMÓVEIS	pdf

C. Documentos de Viagem: onde deve ser inserido o documento de viagem feito para visita. Nesta seção podemos:

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

- a. Inserir o documento de viagem clicando no +, escolhendo o documento e clicando em confirmar.



Vincular Documento de Viagem - Laudo 016.2020.AI.0009

Opções Número do Documento Situação

Nenhum dado encontrado

Linhas por página 5 0-0 de 0

FECHAR CONFIRMAR

- b. Excluir o documento de viagem inserido clicando no X nas opções.

3.2.2. Histórico

S610 - SISTEC

 SAIR[← VOLTAR](#)[INFORMAÇÕES DO LAUDO](#)[☰ Dados Iniciais](#)[Documentos](#)[Histórico](#)[Objetivo e Pressupostos](#)

Movimentação

Data	Fase	Responsável	Técnico/Empresa	Observação
18/09/2020	SOLICITADO	f113336 - SILVANA DORTA de Souza		
18/09/2020	ALOCADO	f113336 - SILVANA DORTA de Souza	144185 - WESLEY LAFFT SILVA FIGUEIREDO	
18/09/2020	ALOCADO	f113336 - SILVANA DORTA de Souza	113336 - SILVANA DORTA DE SOUZA	
18/09/2020	ALOCADO	f113336 - SILVANA DORTA de Souza	143243 - MARCO AURELIO DE SOUSA COSTA E SILVA	
18/09/2020	INICIADO	f113336 - SILVANA DORTA de Souza		

Linhas por Página: 5 1-5 de 5 < >

Últimos Laudos

Opções	Nº do Laudo	Matrícula	Município/UF	Tipo de Laudo	Característica do Laudo	Data do Laudo
Nenhum registro encontrado						

Os campos marcados com (*) são de preenchimento obrigatório

[✓ SALVAR](#)[✓ CONCLUIR](#)

Subdividido nas seções:

- A. Movimentação: exibe as informações relacionadas ao fluxo da solicitação de laudo por cada fase.
- B. Últimos Laudos: exibe os últimos laudos realizados para o bem da solicitação do laudo dando a opção para download dos laudos listados.

3.2.3. Objetivo e Pressupostos

S610 - SISTEC SAIR

← VOLTAR INFORMAÇÕES DO LAUDO ☰ Dados Iniciais

Documentos Histórico Objetivo e Pressupostos

Objetivo* Finalidade

Valor de Mercado (Compra e Venda) Contratação

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
- Conforme definido no Caderno de Diretrizes Técnicas (CDT)

Observações

Foi considerada situação paradigma.

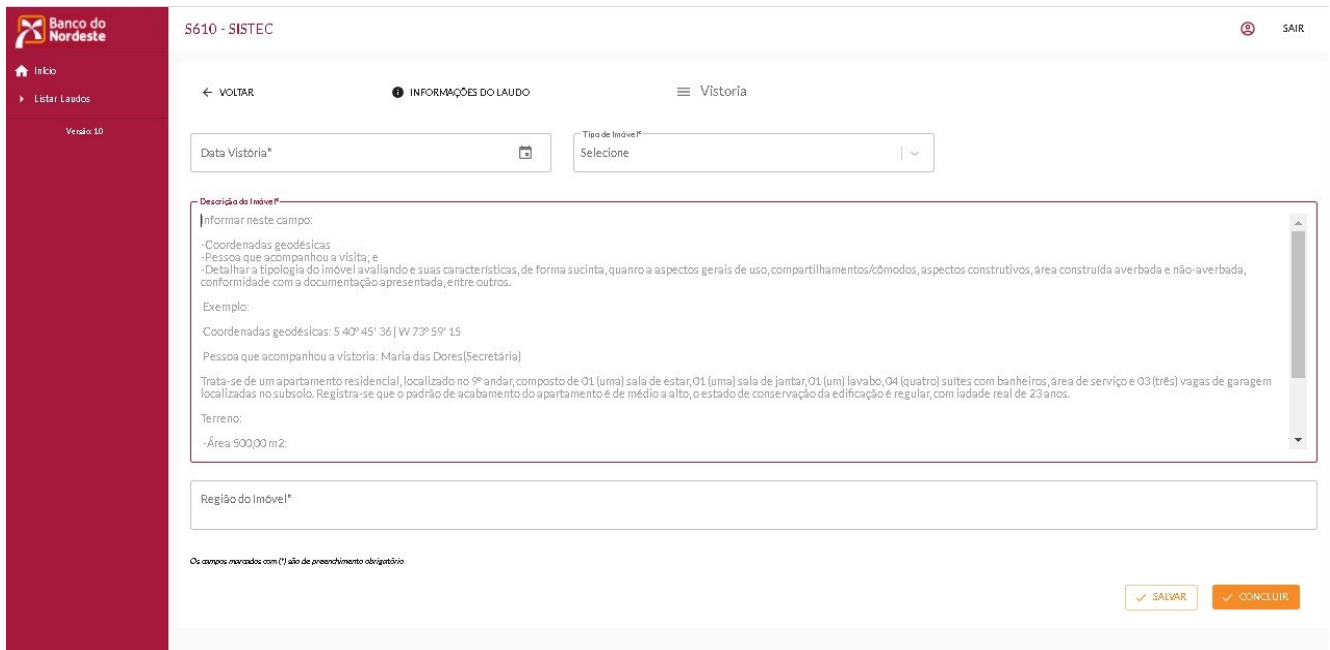
Os campos marcados com (*) são de preenchimento obrigatório

✓ SALVAR ✓ CONCLUIR

Preencher os campos:

SEÇÃO/CAMPO	DESCRIÇÃO/OBSERVAÇÃO
Objetivo e Pressupostos	
Objetivo	<i>Escolher entre:</i> - Valor de mercado (compra e venda); - Valor de mercado (locação); - Outro(s) <i># Se selecionada a opção "Outros", deve-se preencher o campo texto 'Descrição do Objetivo'.</i>
Finalidade	- Preenchido automaticamente com a informação do motivo incluído na solicitação do laudo.
Pressupostos, ressalvas e condições limitantes	- Conforme descritos no Caderno de Diretrizes Técnicas (CDT) <i>Escrever no campo texto 'Observações' apenas caso tenha sido considerado ou desconsiderado algum pressuposto, ressalva ou condição limitante além (ou aquém) do que se encontra definido no Caderno de Diretrizes Técnicas – CDT.</i>

3.3. Vistoria



Preencher os campos:

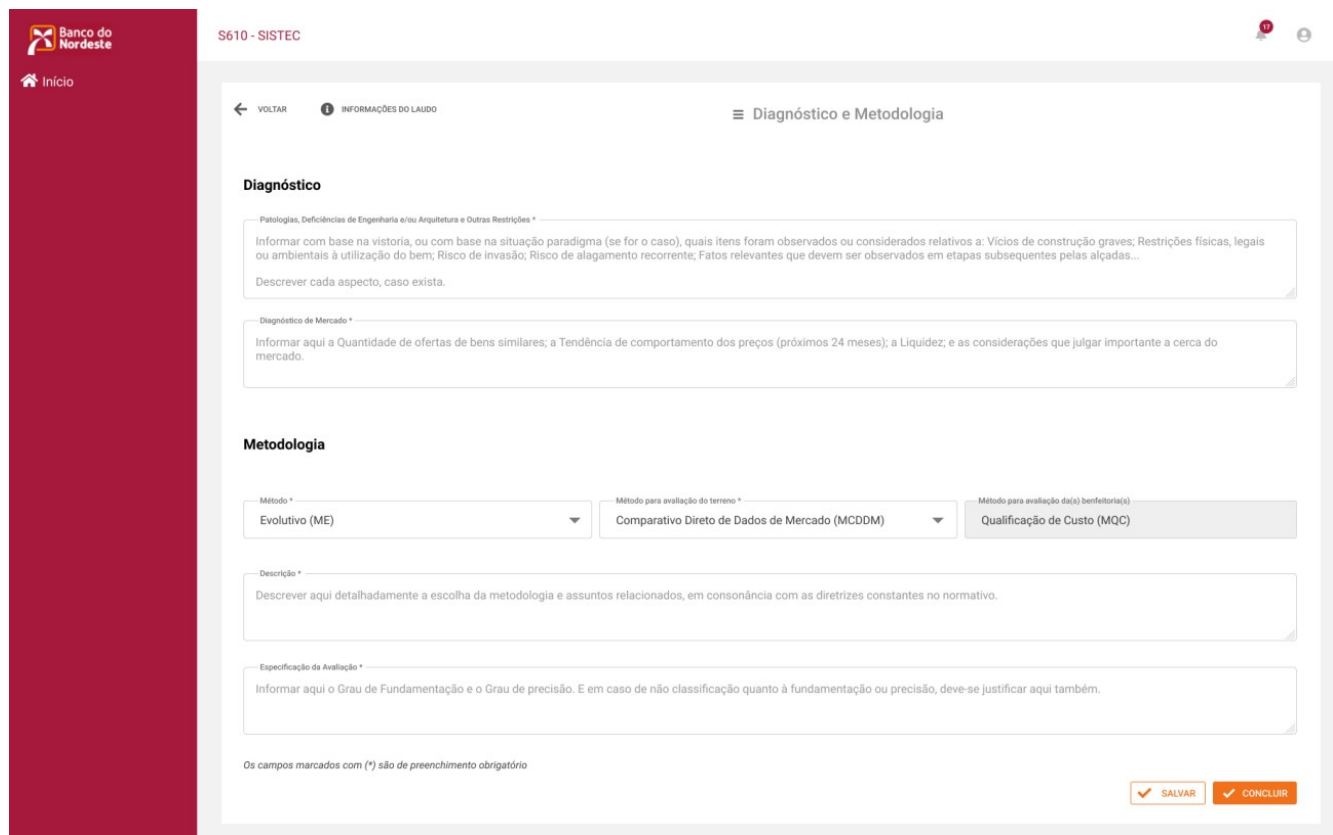
SEÇÃO/CAMPO	DESCRIÇÃO/OBSERVAÇÃO
Objetivo e Pressupostos	
Data da vistoria [dd/mm/aaaa]	<i>Preenche esta informação no formato especificado ou clicando no "calendário".</i>
Tipo do Imóvel	<p><i>Escolher entre:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreno; - Edificação Comercial (Sala); - Edificação Comercial (Prédio/Galpão); - Edificação Industrial; - Edificação Residencial (Casa); - Edificação Residencial (Apartamento); - Outro(s). <p>## Se selecionada a opção "Outros", deve-se especificar a tipologia no campo 'Descrição do Imóvel'.</p>
Descrição do Imóvel	<p><u><i>Preencher, no mínimo, com as informações abaixo em consonância com o que fora constatado in loco:</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordenadas geodésicas, <i>inserir as coordenadas da entrada principal e se necessário inserir planilha com as demais coordenadas como anexo devidamente identificado;</i> - Pessoa que acompanhou a vistoria; - Ponto de Referência do endereço; - Vistoria Realizada (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Não realizada / Interna e externa / Somente externa. ## Se 'Não realizada' ou 'Somente externa', deve-se justificar.

	<ul style="list-style-type: none">- Está em condomínio / Não está em condomínio;- Descrição detalhada do imóvel, detalhar a tipologia do imóvel avaliando e caracterizá-lo, de forma sucinta, quanto a aspectos gerais de uso, compartimentos/cômodos, aspectos construtivos, entre outros. Por exemplo: <i>Trata-se de um apartamento residencial, localizado no 9º andar, composto de 01 (uma) varanda, 01(uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (um) lavabo, 04 (quatro) suítes com banheiros, área de serviço e 03 (três) vagas de garagem localizadas no subsolo. Registra-se que o padrão de acabamento do apartamento é de "médio a alto", o estado de conservação da edificação é "regular", com idade real de 23 anos.</i>## Se selecionado o tipo de imóvel 'Terreno'- Área do Terreno (m2);- Frente Principal (m);- Posição na Quadra (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Esquina / Meio de Quadra- Área construída não averbada (m2);## Se selecionado o tipo de imóvel 'Edificação comercial (sala)'- Área privativa (m2);- Frente Principal (m);- Posição na Quadra (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Esquina / Meio de Quadra- Área construída não averbada (m2);- Tem elevador/Não tem elevador;- Quantidade de Pavimentos;- Pavimento do imóvel;- Quantidade de cômodos;- Quantidade de banheiros;- Quantidade de vagas de garagem total;- Idade Estimada de Imóvel (anos).- Padrão Construtivo do Imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Luxo (muito alto) / Alto / Médio (intermediário) / Baixo / Popular (muito baixo);- Estado de Conservação do Imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): A (nova) / B (entre nova e regular) / C (regular) / D (entre regular e reparos simples) / E (necessitando reparos simples) / F (entre reparos simples e reparos importantes) / G (necessitando reparos importantes) / H (entre reparos importantes e sem valor) / I (sem valor).## Se selecionado o tipo de imóvel 'Edificação comercial (prédio/galpão)'- Área do Terreno (m2);- Frente Principal (m);- Posição na Quadra (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Esquina / Meio de Quadra- Área construída averbada (m2);
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none">- Área construída não averbada (m2);- Área construída total (m2);- Tem elevador/Não tem elevador;- Quantidade de Pavimentos;- Quantidade de cômodos;- Quantidade de banheiros;- Quantidade de vagas de garagem total;- Idade Estimada de Imóvel (anos).- Padrão Construtivo do Imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Luxo (muito alto) / Alto / Médio (intermediário) / Baixo / Popular (muito baixo);- Estado de Conservação do Imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): A (nova) / B (entre nova e regular) / C (regular) / D (entre regular e reparos simples) / E (necessitando reparos simples) / F (entre reparos simples e reparos importantes) / G (necessitando reparos importantes) / H (entre reparos importantes e sem valor) / I (sem valor).## Se selecionado o tipo de imóvel 'Edificação industrial'- Área do Terreno (m2);- Área construída averbada (m2);- Área construída não averbada (m2);- Área construída total (m2);## Se selecionado o tipo de imóvel 'Edificação residencial (casa)'- Área do Terreno (m2);- Área construída averbada (m2);- Área construída não averbada (m2);- Área construída total (m2);- Quantidade de Pavimentos;- Quantidade de quartos;- Quantidade de banheiros;- Quantidade de vagas de garagem total;- Idade Estimada de Imóvel (anos)- Padrão Construtivo do Imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Luxo (muito alto) / Alto / Médio (intermediário) / Baixo / Popular (muito baixo);- Estado de Conservação do Imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): A (nova) / B (entre nova e regular) / C (regular) / D (entre regular e reparos simples) / E (necessitando reparos simples) / F (entre reparos simples e reparos importantes) / G (necessitando reparos importantes) / H (entre reparos importantes e sem valor) / I (sem valor).## Se selecionado o tipo de imóvel 'Edificação residencial (apartamento)'- Área privativa (m2);- Tem elevador/Não tem elevador;- Quantidade de Pavimentos;
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento do imóvel; - Quantidade de quartos; - Quantidade de banheiros; - Quantidade de vagas de garagem total; - Idade Estimada de Imóvel (anos). - Padrão Construtivo do Imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Luxo (muito alto) / Alto / Médio (intermediário) / Baixo / Popular (muito baixo); - Estado de Conservação do Imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): A (nova) / B (entre nova e regular) / C (regular) / D (entre regular e reparos simples) / E (necessitando reparos simples) / F (entre reparos simples e reparos importantes) / G (necessitando reparos importantes) / H (entre reparos importantes e sem valor) / I (sem valor). ## Se selecionado o tipo de imóvel 'Outros' - Tipologia do Imóvel; - Área do terreno (m²); - Área construída averbada (m²); - Área construída não averbada (m²); - Área construída total (m²); <p>- As informações constantes na documentação apresentada aparentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado / As informações constantes na documentação apresentada NÃO aparentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado (<i>citar a divergência aparente</i>). / Não foi possível verificar (<i>citar motivo da impossibilidade</i>).</p>
Região do Imóvel	<p><u>Preencher, no mínimo, com as informações abaixo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos predominantes (<i>escrever as opções que melhor se enquadram</i>): Residencial / Comercial / Industrial / Rural / _____; - Melhoramentos e serviços públicos (<i>escrever as opções que melhor se enquadram</i>): Rede de água potável / Rede de esgoto / Rede de energia elétrica / Internet / Rede de telefonia / Pavimentação / Coleta de lixo / Rede de gás natural / Iluminação pública / Rede de águas pluviais / Instituição de ensino / Transporte coletivo / Unidade de Saúde / _____.

3.4. Diagnóstico e Metodologia




TÓPICO/CAMPO	DESCRIÇÃO/OBSERVAÇÃO
3.4.1. Diagnóstico	
Patologias, Deficiências de Engenharia e/ou Arquitetura e Outras Restrições	<p><u>Preencher, no mínimo, com as informações abaixo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Com base na vistoria foram observados ou com base na situação paradigma (se for o caso) foram considerados: - Vícios de construção graves (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Aparentemente possui / Aparentemente não possui / Não se aplica; - Restrições físicas, legais ou ambientais à utilização do bem (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Aparentemente possui / Aparentemente não possui; - Risco de invasão (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Aparentemente possui/Aparentemente não possui. - Risco de alagamento recorrente (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Aparentemente possui / Aparentemente não possui / Não se aplica. - Outro(s) fato(s) relevante(s) que deve(m) ser observado(s) em etapa(s) subsequente(s) pela(s) alçada(s) (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Aparentemente possui / Aparentemente não possui. <p>## Em caso positivo de algum aspecto, relatar.</p>
Diagnóstico de mercado	<p><u>Preencher, no mínimo, com as informações abaixo:</u></p>

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

	<ul style="list-style-type: none"> - Quantidade de ofertas de bens similares (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): alta / média / baixa / muito baixa / inexistente; - Tendência de comportamento dos preços (próximos 24 meses) (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Crescente / Estável / Decrescente; - Liquidez do imóvel (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Alta / Média / Baixa / Muito baixa.
3.4.2. Metodologia	
Método	<p><u>Escolher entre:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) - Evolutivo (ME) - Involutivo (MI) - Capitalização da renda (MCR) - Outro. <p>## Se selecionada a opção "Evolutivo", abrirá os outros campos abaixo:</p>
Avaliação do terreno	<p><u>Escolher entre:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) - Involutivo (MI) - Capitalização da renda (MCR)
Avaliação das benfeitorias	<ul style="list-style-type: none"> - Quantificação de custo (MQC) (<i>opção fixa</i>).
Descrição	<p>Escrever detalhadamente a escolha da metodologia e assuntos relacionados conforme orienta a ABNT.</p>
Especificação da avaliação	<p><u>Preencher, no mínimo, com as informações abaixo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grau de Fundamentação (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): I / II / III / Não classificado / Não aplicável. - Grau de precisão (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): I / II / III / Não classificado / Não aplicável. <p>## Em caso seja "não classificável" quanto à fundamentação ou precisão, deve-se justificar.</p>

3.5. Tratamento e Resultado


 Início

S610 - SISTEC 17

← VOLTAR
INFORMAÇÕES DO LAUDO
☰ Tratamento e Resultado

Valor Total do Imóvel (Estimativa adotada) *

Descrição e Considerações *

Descrever aqui detalhadamente os procedimentos e os cálculos empregados para a estimativa de valor do imóvel, em consonância com as diretrizes constantes no normativo. Deve-se justificar o uso do campo de arbítrio, caso empregado e informar o valor total do imóvel para a finalidade proposta (no caso específico), bem como (se for o caso), discriminar os valores das partes que o constituem: terreno, benfeitorias averbadas e não averbadas, além de instalações averbadas e não averbadas. Descrever aqui também outras informações relevantes (complementares). As tabelas e imagens devem ser inseridas como anexo.

Fontes Formais ou Documentações Adicionais Utilizadas

- NBR 14653 (ABNT), conforme citado no 3102-MPOC-05-02.

Observações

Descrever aqui as demais fontes formais utilizadas e as documentações adicionais (se for o caso).

Laudo 016.2020.AI.0010 concluído com sucesso ×

O campo "Valor Total do Imóvel (Estimativa adotada)" é obrigatório ×

✓ SALVAR
✓ CONCLUIR

TÓPICO/CAMPO	DESCRIÇÃO/OBSERVAÇÃO
Valor Total (Estimativa Adotada)	<i>Deve ser preenchido o valor total adotado do imóvel com apenas números, ainda que o modelo tenha como variável resposta o preço unitário.</i>
Descrição e Considerações	<p><i>Preencher, no mínimo, com as informações abaixo:</i></p> <p>## Se selecionado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)</p> <p><u>Imóvel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Modelo de regressão; - Descrição das variáveis; - Atributos do avaliando; - Estimador (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Moda / Mediana / Média; - Estimativa de tendência central (valor total), <i>deve ser preenchido o valor total do imóvel, ainda que o modelo tenha como variável resposta o preço unitário.</i> - Justificativa do uso do "campo de arbítrio", caso utilizado; - O valor total do imóvel foi arredondado / O valor total do imóvel não foi arredondado <p>## Se foi arredondado e os valores parciais registrados pelo avaliador para os componentes do imóvel NÃO tiverem sido previamente arredondados (na origem), deve-se arredondar (em até +-1%) o "Valor total do imóvel", sendo este mesmo percentual (RE) aplicado em todos os valores que impactam no "Valor total do imóvel", a fim de que a soma dos valores dos</p>

	<p>componentes que compõem o imóvel coincida com o valor total do imóvel "arredondado". Neste caso, o "quadro resumo de valores" deve ser atualizado com o arredondamento.</p> <ul style="list-style-type: none">- Justificar a adoção de "valor total do imóvel" diferente daquele calculado.- Informações relevantes (complementares), se existirem. <p>## Se selecionado o Método Evolutivo (ME) com Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para o terreno e Método da Quantificação do Custo (MQC) para as benfeitorias</p> <p><u>Terreno</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Modelo de regressão;- Descrição das variáveis;- Atributos do avaliando;- Estimador (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Moda / Mediana / Média;- Estimativa de tendência central (valor total), <i>deve ser preenchido o valor total do imóvel, ainda que o modelo tenha como variável resposta o preço unitário.</i>- Justificativa do uso do "campo de arbítrio", caso utilizado; <p><u>Benfeitorias</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Existem benfeitorias averbadas e não averbadas (tabela inserida como anexo) / Existem benfeitorias averbadas (tabela inserida como anexo);- Valor das benfeitorias averbadas: soma das linhas assinaladas como "averbada" no campo "averebação".- Valor das benfeitorias não averbadas: soma das linhas assinaladas como "não averbada" no campo "averebação".- Valor total das benfeitorias: soma dos dois itens anteriores. <p><u>Instalações</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Existem instalações especiais no imóvel (tabela inserida como anexo) / Não existem instalações especiais no imóvel. <p><i>Se existem instalações especiais inserir tabela como anexo e informar:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Valor das instalações averbadas: soma das instalações assinaladas no campo "Averbação" como "averbada".- Valor das instalações não averbadas: soma das instalações assinaladas no campo "Averbação" como "não averbada".- Valor total das instalações: soma dos dois itens anteriores. <p><u>Máquinas e equipamentos</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Existem máquinas e equipamentos averbados na matrícula do imóvel (inserir tabela como anexo) / Não existem máquinas e equipamentos averbados na matrícula do imóvel; <p><i>Se existir máquinas e equipamentos informar:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Valor das máquinas e equipamentos averbados (baixíssima removibilidade): soma das máquinas e equipamentos assinalados no campo "Removibilidade" como "baixíssima".- Valor das máquinas e equipamentos averbados (baixa, média ou alta removibilidade): soma das máquinas e equipamentos
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>assinalados no campo "Removibilidade" como "baixa", "média" ou "alta".</p> <ul style="list-style-type: none">- Valor total das máquinas e equipamentos: soma dos dois itens anteriores.- Fator de Comercialização (FC), se <i>Fator de Comercialização (FC) > 1 é obrigatório justificar.</i>- Valor total do imóvel = ("Terreno\estimativa adotada" x FC) + ("Benfeitorias\Valor total das benfeitorias" x FC) + "Instalações\valor total das instalações" + "Máquinas e equipamentos\valor total das máquinas e equipamentos".- Valor da avaliação = ("Terreno\estimativa adotada" x FC) + ("Benfeitorias\Valor das benfeitorias averbadas" x FC) + "Instalações\valor das instalações averbadas" + "Máquinas e equipamentos \ Valor das máquinas e equipamentos averbados (baixíssima removibilidade)".- O valor total do imóvel foi arredondado / O valor total do imóvel não foi arredondado <p>## Se foi arredondado e os valores parciais registrados pelo avaliador para os componentes do imóvel NÃO tiverem sido previamente arredondados (na origem), deve-se arredondar (em até +-1%) o "Valor total do imóvel", sendo este mesmo percentual (RE) aplicado em todos os valores que impactam no "Valor total do imóvel", a fim de que a soma dos valores dos componentes que compõem o imóvel coincida com o valor total do imóvel "arredondado".</p> <ul style="list-style-type: none">- Justificar a adoção de "valor total do imóvel" diferente daquele calculado.- Informações relevantes (complementares), se existirem. <p>## Se selecionado o Método Evolutivo (ME) com Método Involutivo (MI) para o terreno e Método da Quantificação do Custo (MQC) para as benfeitorias.</p> <p><u>Terreno</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Projeto hipotético considerado (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Edifício Residencial / Edifício Comercial / Loteamento / _____.- Modelo considerado (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Estático / Dinâmico simplificado / Dinâmico com fluxo de caixa. <p>## Se selecionada a opção "Estático":</p> <ul style="list-style-type: none">- Margem de lucro do incorporador: [%]; <p>## Se selecionada a opção "Dinâmico simplificado" ou "Dinâmico com fluxo de caixa ":</p> <ul style="list-style-type: none">- Taxa mínima de atratividade: [%];- Estimativa adotada (valor total) do terreno. <p><u>Benfeitorias</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Existem benfeitorias averbadas e não averbadas (tabela inserida como anexo) / Existem benfeitorias averbadas (tabela inserida como anexo);- Valor das benfeitorias averbadas: soma das benfeitorias assinaladas no campo "Averbação" como "averbada".- Valor das benfeitorias não averbadas: soma das benfeitorias
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>assinaladas no campo "Averbação" como "não averbada".</p> <ul style="list-style-type: none">- Valor total das benfeitorias: soma dos dois itens anteriores. <p><u>Instalações</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Existem instalações especiais no imóvel (tabela inserida como anexo) / Não existem instalações especiais no imóvel. <p><i>Se existem instalações especiais inserir tabela como anexo e informar:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Valor das instalações averbadas: soma das instalações assinaladas no campo "Averbação" como "avermada".- Valor das instalações não averbadas: soma das instalações assinaladas no campo "Averbação" como "não averbada".- Valor total das instalações: soma dos dois itens anteriores. <p><u>Máquinas e equipamentos</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Existem máquinas e equipamentos averbados na matrícula do imóvel (inserir tabela como anexo) / Não existem máquinas e equipamentos averbados na matrícula do imóvel; <p><i>Se existir máquinas e equipamentos informar:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Valor das máquinas e equipamentos averbados (baixíssima removibilidade): soma das máquinas e equipamentos assinalados no campo "Removibilidade" como "baixíssima".- Valor das máquinas e equipamentos averbados (baixa, média ou alta removibilidade): soma das máquinas e equipamentos assinalados no campo "Removibilidade" como "baixa", "média" ou "alta".- Valor total das máquinas e equipamentos: soma dos dois itens anteriores. <ul style="list-style-type: none">- Fator de Comercialização (FC), <i>se Fator de Comercialização (FC) > 1 é obrigatório justificar.</i>- Valor total do imóvel = ("Terreno\estimativa adotada" x FC) + ("Benfeitorias\Valor total das benfeitorias" x FC) + "Instalações\valor total das instalações" + "Máquinas e equipamentos\valor total das máquinas e equipamentos".- Valor da avaliação = ("Terreno\estimativa adotada" x FC) + ("Benfeitorias\Valor das benfeitorias averbadas" x FC) + "Instalações\valor das instalações averbadas" + "Máquinas e equipamentos \ Valor das máquinas e equipamentos averbados (baixíssima removibilidade)".- O valor total do imóvel foi arredondado / O valor total do imóvel não foi arredondado <p>## Se foi arredondado e os valores parciais registrados pelo avaliador para os componentes do imóvel NÃO tiverem sido previamente arredondados (na origem), deve-se arredondar (em até +-1%) o "Valor total do imóvel", sendo este mesmo percentual (RE) aplicado em todos os valores que impactam no "Valor total do imóvel", a fim de que a soma dos valores dos componentes que compõem o imóvel coincida com o valor total do imóvel "arredondado".</p> <ul style="list-style-type: none">- Justificar a adoção de "valor total do imóvel" diferente daquele calculado.- Informações relevantes (complementares), se existirem. <p>## Se selecionado o Método Involutivo (MI)</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

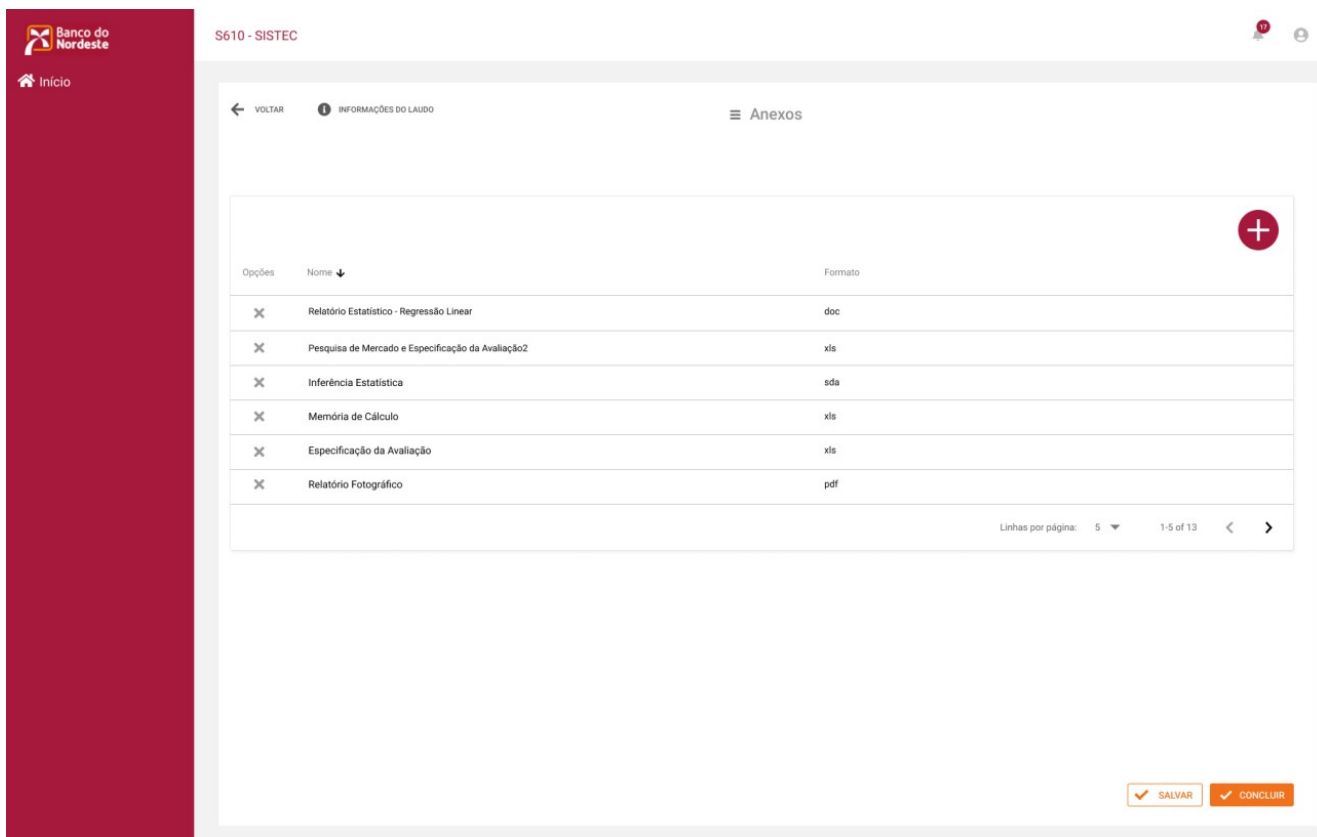
	<p>- Projeto hipotético considerado (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Edifício Residencial / Edifício Comercial / Loteamento / _____.</p> <p>-Modelo considerado (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Estático / Dinâmico simplificado / Dinâmico com fluxo de caixa.</p> <p>## Se selecionada a opção "Estático":</p> <p>- Margem de lucro do incorporador: [%];</p> <p>## Se selecionada a opção "Dinâmico simplificado" ou "Dinâmico com fluxo de caixa ":</p> <p>- Taxa mínima de atratividade: [%];</p> <p>- Estimativa adotada (valor total).</p> <p>## Se selecionado o Método Capitalização da Renda (MCR)</p> <p>- Modelo considerado (<i>escrever a opção que melhor se enquadra</i>): Determinístico / Probabilístico;</p> <p>- Quantidade de cenários;</p> <p>- Taxa de desconto: [%];</p> <p>- Estimativa adotada (valor total).</p> <p>## Se selecionado o Método Outros</p> <p>- <i>Descrever detalhadamente a metodologia, os procedimentos e os cálculos empregados para a estimativa de valor do imóvel, em consonância com as diretrizes constantes no normativo interno 3102 - 5 - 2. Deve-se informar o valor total do imóvel para a finalidade proposta, bem como (se for o caso), discriminar os valores das partes que o constituem: terreno, benfeitorias averbadas e não averbadas, além de instalações averbadas e não averbadas.</i></p>
3.5.1. Fontes Formais ou Documentações Adicionais Utilizadas	
- NBR 14653 (ABNT), conforme citado no 3102-MPOC-05-02 (<i>texto fixo</i>)	
- <i>Escrever no campo texto 'Observações' apenas caso tenha sido utilizada ou desconsiderada alguma fonte formal conforme citado no 3102-MPOC-05-02 ou utilizada documentação adicional.</i>	

3.6. Relatório Fotográfico

Inserir como anexo 06 fotos (FACHADA, LOGRADOURO PRINCIPAL e INTERNAS), com nomenclatura clara em cada foto.

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

3.7. Anexos



S610 - SISTEC

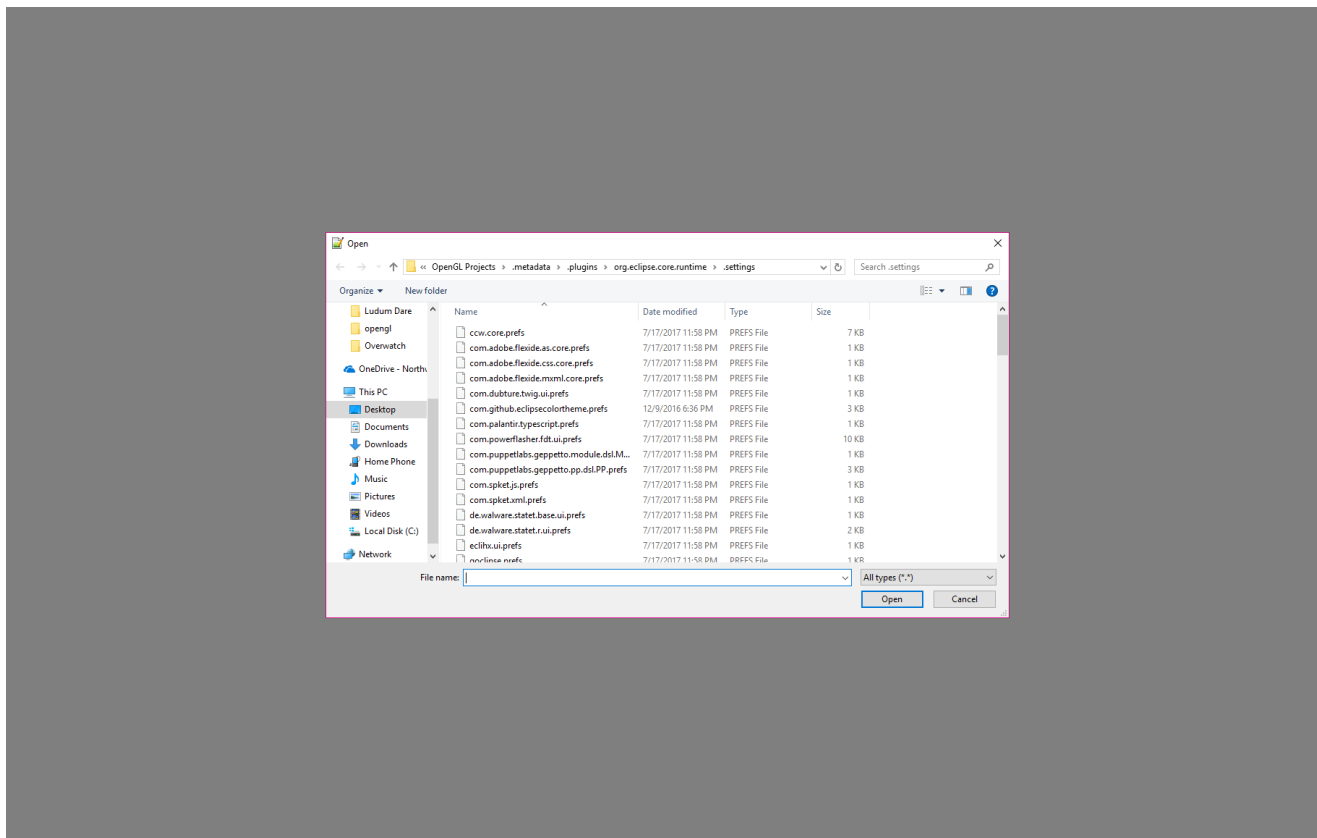
INFORMAÇÕES DO LAUDO

Anexos

Opções	Nome ↓	Formato
✕	Relatório Estatístico - Regressão Linear	doc
✕	Pesquisa de Mercado e Especificação da Avaliação2	xls
✕	Inferência Estatística	sda
✕	Memória de Cálculo	xls
✕	Especificação da Avaliação	xls
✕	Relatório Fotográfico	pdf

Linhas por página: 5 1-5 of 13

SALVAR CONCLUIR



Open

OpenGL Projects > .metadata > .plugins > org.eclipse.core.runtime > .settings

Search: settings

Name	Date modified	Type	Size
ccw.core.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	7 KB
com.adobe.flexide.as.core.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
com.adobe.flexide.css.core.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
com.adobe.flexide.mxml.core.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
com.dubture.twig.ui.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
com.github.eclipsecolortheme.prefs	12/9/2016 6:36 PM	PREFS File	3 KB
com.palantir.typescript.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
com.powerflasher.fdt.ui.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	10 KB
com.puppetlabs.geppetto.module.dsl.M...	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
com.puppetlabs.geppetto.pp.dsl.PP.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	3 KB
com.spket.js.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
com.spket.xml.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
de.walware.statet.base.ui.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
de.walware.statet.r.ui.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	2 KB
ecihui.ui.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB
non-linear.prefs	7/17/2017 11:58 PM	PREFS File	1 KB

File name: All types (*.*)

Open Cancel

BNB - SISTEMA DE SUPORTE TÉCNICO AO CRÉDITO (SISTEC-S610) – Versão Técnico

- Pesquisa de mercado **##** *Obrigatório quando empregado o método comparativo de dados de mercado (via tratamento científico) ou método evolutivo com o valor do terreno sendo estimado pelo método comparativo de dados de mercado (via tratamento científico).*
- Memória de cálculo **##** *Obrigatório quando empregado quaisquer dos métodos. Alguns modelos de planilhas de "memória de cálculo" definidos pelo BNB.*
- Especificação da avaliação **##** *Obrigatório quando empregar quaisquer dos métodos. Modelos de planilhas de "especificação da avaliação" definidos pelo BNB.*
- Relatório fotográfico complementar **##** *Modelos de relatório fotográfico definido pelo BNB.*

4. MODELOS DE ANEXOS PARA:
Benfeitorias

Benfeitoria	Averbação	Descrição	Quantidade	Unidade	Valor
1	Averbada / Não averbada (Tipo: combo box)	Text field	Text field	m2/m3/Kg/ Unidade/Outra	Text field
...					
n					

Inserir quantas linhas quantos forem necessárias.

Instalações

Instalação	Averbação	Descrição	Valor
1	Averbada/Não averbada (Tipo: combo box)	Text field	Text field
...			
n			

Inserir quantas linhas quantos forem necessárias.

Máquinas e equipamentos

Máquina	Descrição	Removibilidade	Valor
1	Text field	Baixíssima/Baixa/Média/Alta (Tipo: combo box)	Text field
...			
n			

Inserir quantas linhas quantos forem necessárias.

-X-X-X-