

# Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANTONIO OLIVEIRA FILHO	Nº CPF / CNPJ 53738390430	Nome Empreendimento Casa Residencial		
Valor Compra Venda R\$ 170.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 0100074023.23001.033-0		
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 9689		
Logradouro R RIO SAO FRANCISCO	Nº 210	Andar	Complemento	
Bairro AGROVILA	Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA	UF PE	CEP 56380-000	Latitude
Longitude				

## Caracterização da Região

<b>Região</b>	<b>Infraestrutura Urbana</b>			<b>Restritivos:</b>			
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	<input type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Tipo Pavimentação: Asfalto							

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b>	<b>Análise da Região do Bairro</b>			<b>Padrão da Região:</b>		
<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Parque	Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo
Limites do Bairro				Fatores Valorizantes		
Não foram identificados Bairros na Região				<input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista Permanente	

## Terreno

<b>Topografia</b>	<b>Formato</b>	<b>Dimensões</b>	<b>Padrão da Região:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Área (em m²): 158,03 m² Fração Ideal: 1,000000 %	Testada (Frente): 10,37 m Fundos 10,37 m	Lado Direito: 15,24 m Lado Esquerdo: 15,24 m

<b>Tipo de Implantação</b>	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>
<input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		

<b>Tipo do Acompanhante</b>	<input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
-----------------------------	---	--	--

## Condomínio / Imóvel Avaliado

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>			
<b>Nº Andares/Pavimentos: 2</b>	<b>Unidades Por Andar: 1</b>	<b>Nº Total de Unidades: 1</b>	<b>Nº de Elevadores: 0</b>
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos SALÃO COMERCIAL PAV.TERREO + CASA 1º PAVIMENTO		Uso do Edifício: Residencial	<b>Padrão de Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo
			<b>Estado Conservação Edifício</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação

<b>Infraestrutura do Edifício</b>					
<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"/> 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"/> 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"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins

<b>Tipo Imóvel Avaliado</b>	<b>Indício Ocupação Imóvel</b>	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b>	<b>Estado Conservação Imóvel</b>	<b>Padrão Acabamento Imóvel</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft	<input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Anos 10 Ano Construção	<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo

<b>Uso Imóvel: Residencial</b>	<b>Fechamento das Paredes: Alvenaria</b>	<b>Nº Banheiros: 2</b>
--------------------------------	--	------------------------

<b>Fachada Pintura</b>	<b>Esquadrias Ferro</b>	<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado 1</b>	<b>Nº Dormitórios 4</b>
<b>Dimensões</b>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b>	
Área Privativa: 158,03 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	Área Total (m²): 158,03 m²	<b>Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0</b> Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Tipo Acabamento Piso</b>	<b>Tipo Acabamento Parede</b>	<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>
Área Averbada: 158,03 m² Área não Averbada 0 m²				

## Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim  Não

## Questões Complementares

Data da Vistoria: 05/04/2019

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

Não possui vagas.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não possui vagas.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas.

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

O imóvel é de uso misto (comercial / residencial), porém esta avaliação refere-se somente ao imóvel localizado no 1º pavimento que é de uso residencial.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

15) O Imóvel possui suspeitas de Contaminação?

## Observações Finais

\* Dados do imóvel: Áreas da Matrícula 9.689 do Serviço Registral e Notarial de Santa Maria da Boa Vista: Terreno = 158,03 m<sup>2</sup>; Construção = 158,03 m<sup>2</sup>. Áreas do IPTU contribuinte 000002860 do ano 2019: Terreno = 158,03 m<sup>2</sup>; Construção = 158,03 m<sup>2</sup>. Área estimada no local: Terreno = 158,03 m<sup>2</sup>; Construção = 158,03 m<sup>2</sup>. Vistoria Externa. Valor de avaliação considerando a área estimada no local: R\$ 170.000,00, percentual de divergência entre a área documentada e estimada de 0%. Observações adicionais: Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis. O imóvel trata-se de um prédio com Salão Comercial Localizado no pavimento térreo + Casa residencial localizado no 1º pavimento, os mesmos estão desmembrado em matrícula, o objeto desta avaliação refere-se a casa residencial.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  Terreno

1	Logradouro Rua Projetada		Nº S/N	Andar	Complemento	Loteamento Águas do Vale, S/N	Proximidade do Imóvel km
	Bairro	Cidade LAGOA GRANDE	UF PE	CEP 56395-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Marcos Aurélio		Telefone (71) 99335-3366	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 25.000,00	Data Venda / Oferta 05/04/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 125,78	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 200,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 200		Área Comum (m <sup>2</sup> ) 0		Vida Útil (em anos) 50			
2	Logradouro ROD BR 428		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro	Cidade LAGOA GRANDE	UF PE	CEP 56395-000	Latitude -08.992251	Longitude -40.269949	
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Ademilson		Telefone (87) 98812-0948	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 20.000,00	Data Venda / Oferta 05/04/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 133,33	Padrão	Testada (Frente) 9,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 135,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 135		Área Comum (m <sup>2</sup> ) 0		Vida Útil (em anos) 50			
3	Logradouro Av Principal		Nº S/N	Andar	Complemento	Loteamento Santa Maria Rocha	Proximidade do Imóvel km
	Bairro	Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA	UF PE	CEP 56395-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Macilon Nunes		Telefone (87) 99995-7874	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 20.000,00	Data Venda / Oferta 05/04/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 112,50	Padrão	Testada (Frente) 8,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 160,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 160		Área Comum (m <sup>2</sup> ) 0		Vida Útil (em anos) 0			
4	Logradouro Rua 1		Nº S/N	Andar	Complemento	Loteamento Santa Maria Rocha	Proximidade do Imóvel km
	Bairro	Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA	UF PE	CEP 56380-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Macilon Nunes		Telefone (87) 99995-7874	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 20.000,00	Data Venda / Oferta 05/04/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 128,57	Padrão	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 140,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> )	
Área Privativa 140		Área Comum (m <sup>2</sup> ) 0		Vida Útil (em anos) 50			
5	Logradouro R MANDACARU		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro	Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA	UF PE	CEP 56380-000	Latitude -08.799438	Longitude -39.823818	
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Robson		Telefone (87) 98825-3292	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 25.000,00	Data Venda / Oferta 05/04/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 140,63	Padrão	Testada (Frente) 8,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 160,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 160		Área Comum (m <sup>2</sup> ) 0		Vida Útil (em anos) 50			

**Tabela de homogenização**

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m <sup>2</sup> ): 158,03	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 128,16	Valor Terreno: R\$ 20.250,00
Área da Edificação (m <sup>2</sup> ): 158,03	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 1.095,30	Valor Edificação: R\$ 173.090,00
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 134.000,00	Valor Imóvel: Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 193.000,00 R\$ 193.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 20.000,00	Valor por extenso: vinte mil reais
Valor Edificação	R\$ 173.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e três mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Valor	Valor de Liquidação Forçada
9689	0	Indefinido				

Valor Imóvel | R\$ 193.000,00 | Valor por extenso: cento e noventa e três mil reais

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Dexter Engenharia	Nome do Avaliador Diego Silva Novaes	CREA / CAU 92962
Local e Data Salvador 08/04/2019		

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPe, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo".

**LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.**

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

## Documentação Fotográfica

### Fotos imóvel



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 05/04/2019



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 05/04/2019



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 05/04/2019



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 05/04/2019



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição**

**Data Foto** 05/04/2019



**Representação** Vista da Rua

**Descrição** Contador de Energia.

**Data Foto** 05/04/2019

## Fotos da Amostra 1



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto**

## Fotos da Amostra 2



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto**

## Fotos da Amostra 3



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto**

## Fotos da Amostra 4



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto**

## Fotos da Amostra 5

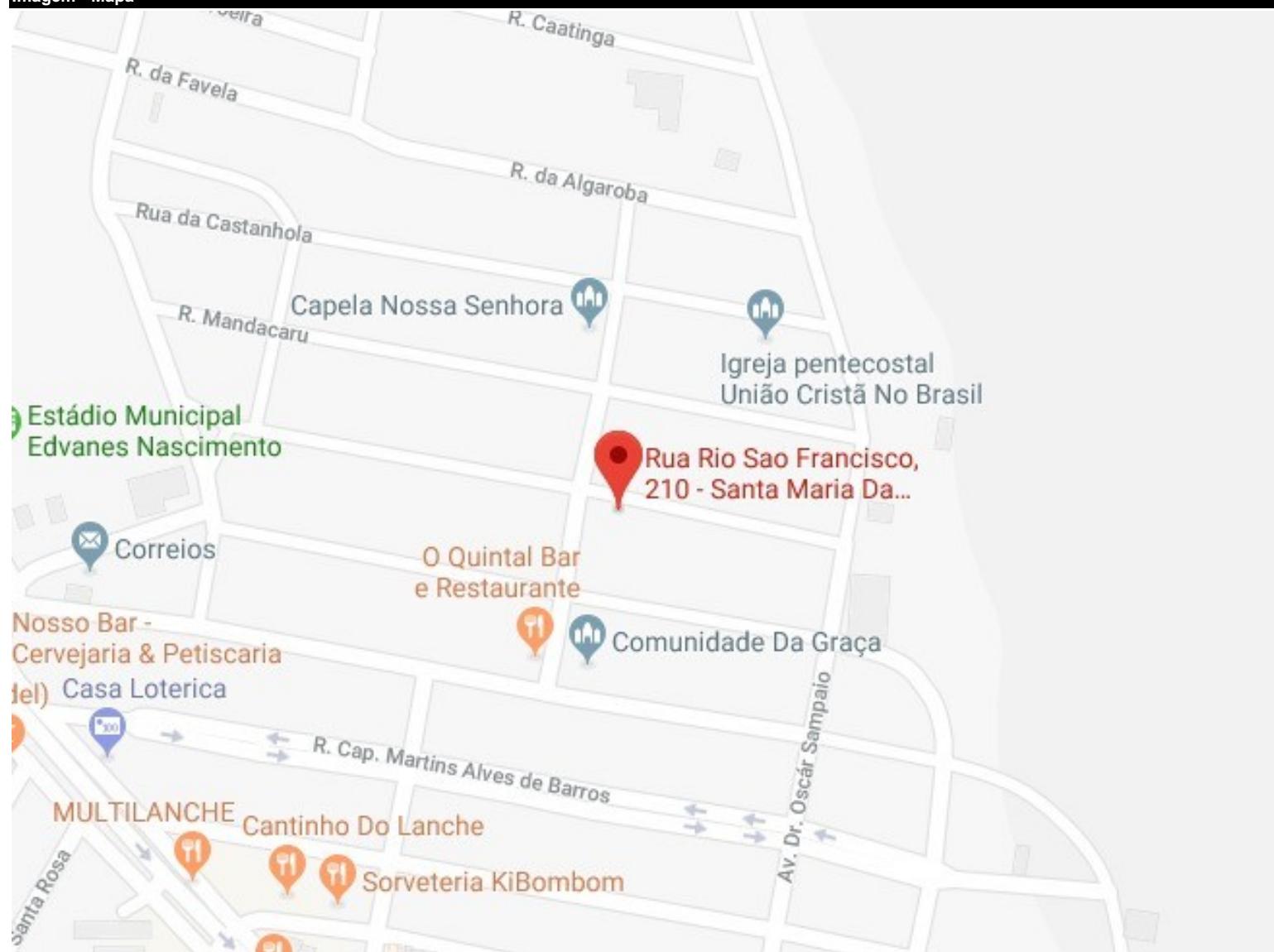


Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

## CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móvels e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possas ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 193.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%
IPTU	3.860,00
Manutenção/administração	0,16% ao mês
Comissão de venda	0,17% ao mês
<b>Total 1</b>	<b>0,49% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
Taxa da aplicação financ.	9,50% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Custo financeiro	6,62% ao ano
<b>Total 2</b>	<b>0,54% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,43% R\$ 134.000,00

#### Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	X	médio/baixo	baixo	
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio		médio/baixo	X	baixo
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal		normal/difícil	X	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal		normal/recessivo		recessivo X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 25.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 22.500,00	112,50	
2	R\$ 20.000,00	0,90	9,00	15,00	135,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,99	1,00	R\$ 0,00	R\$ 18.000,00	133,33	
3	R\$ 20.000,00	0,90	8,00	20,00	160,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 18.000,00	112,50	
4	R\$ 20.000,00	0,90	7,00	20,00	140,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 18.000,00	128,57	
5	R\$ 25.000,00	0,90	8,00	20,00	160,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 22.500,00	140,63	
6	R\$ 0,00																
															<b>MÉDIAS DA REGIÃO</b> <b>sem homogeneização</b>	<b>terreno</b> <b>R\$ 125,51</b>	<b>construção</b> <b>#DIV/0!</b>
															<b>pré-saneamento</b>	+30% R\$ 163,16	-30% R\$ 87,85

### CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundididade		Variável Localizaçao		Variável Topografia		Variável Opcional2		Variável Opcional1		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)	
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional2	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)		
1	112,50	1,000	0,00	1,118	13,28	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	125,78	
2	133,33	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	133,33	
3	112,50	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	112,50	
4	128,57	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	128,57	
5	140,63	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	140,63	
Coeficientes de variação =		10,059	10,059	ok	8,120	ok	10,059	ok	10,05927	ok	10,059	ok	10,059	ok	Média Homogeneizada <b>R\$ 128,16</b>
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado			

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$89,71 < Média < R\$166,61

### PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

<b>TERRENO AVALIANDO</b>			
área do terreno-At	158,03	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	10,37	fator frente	1,0000
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$	128,1617	/ m²	

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

**Valor de Mercado do Terreno = R\$ 20.250,00**

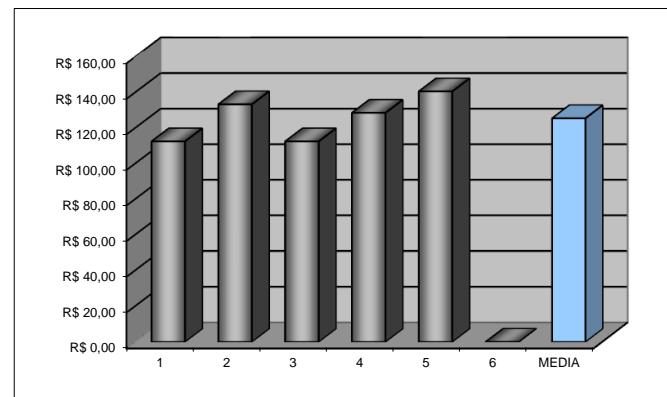
Avaliação válida para Casa 210, situada na Rua Rio São Francisco, Agrovila, Santa Maria da Boa Vista, PE.

## GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

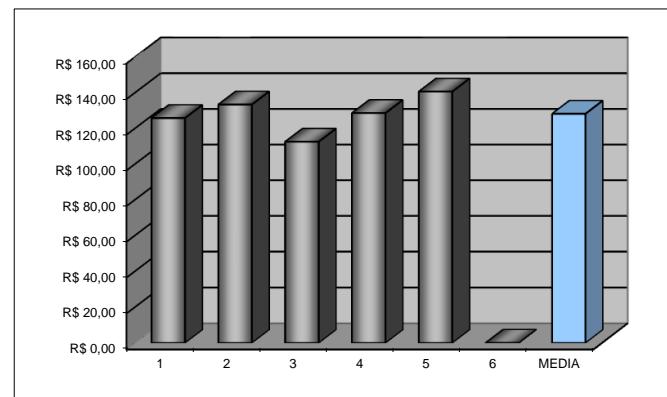
### GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 125,51	Média	R\$ 128,16
Desvio Pad.	12,62	Desvio Pad.	10,41
Coef. Var.	<b>10,06</b>	Coef. Var.	<b>8,12</b>

Antes



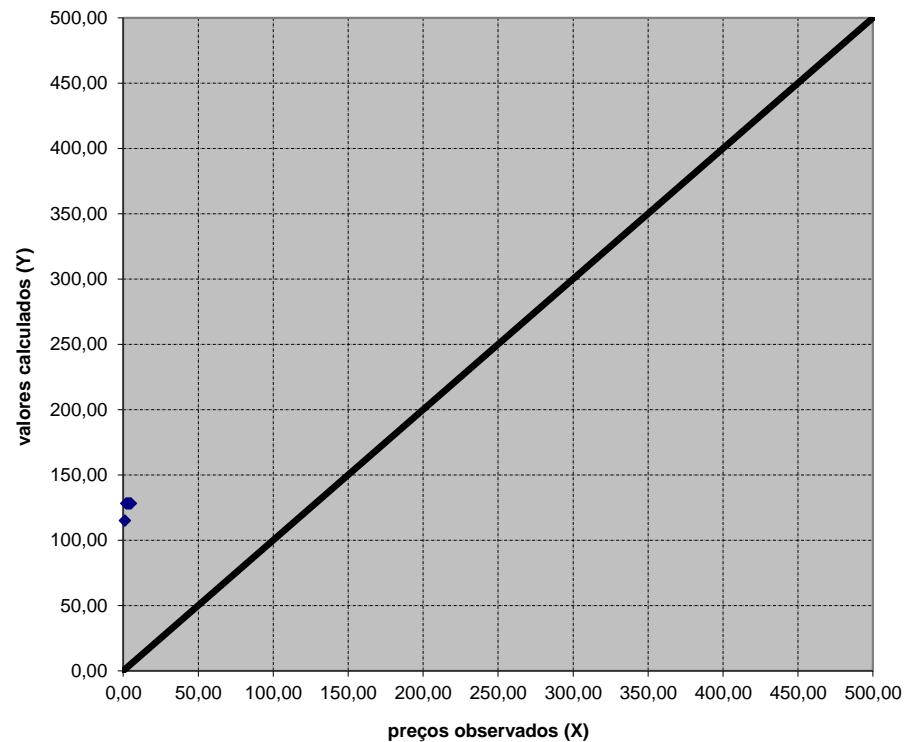
Depois



### GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	112,50	114,88
2	133,33	128,16
3	112,50	128,16
4	128,57	128,16
5	140,63	128,16
6		

Escala da Bissetriz	
X	y
0	0
500,00	500,00



## AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### DADOS DA EDIFICAÇÃO

<i>Tipo do Imóvel:</i>	Casa residencial
<i>Idade Aparente:</i>	15 anos
<i>Est. Conservação:</i>	Regular
<i>Vida Útil:</i>	70 anos
<i>Padrão do Imóvel</i>	Casa Simples
<i>Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):</i>	0,654
<i>Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):</i>	R\$ 1.913,580
<i>Área Construída equivalente utilizada no cálculo:</i>	158,03 m <sup>2</sup>
<i>Área informada no Projeto:</i>	158,03 m <sup>2</sup>
<i>Fator de Depreciação:</i>	0,8752
<i>Fator Comercialização:</i>	1,00
<i>Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):</i>	1,00
<i>Percentual executado da obra:</i>	100,00%

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** **R\$ 173.090,00**

\*valor sem liquidez.

### QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

<b>VALOR DO(S) TERRENO(S)</b>	<b>R\$ 20.250,00</b>
<b>CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)</b>	<b>R\$ 173.090,00</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 193.340,00</b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO</b>	<b>R\$ 193.000,00</b>
<b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL*</b>	<b>R\$ 134.000,00</b>

\* Para índice (*i*) de 1 e período (*n*) de 36 meses.

Avaliação válida para Casa 210, situada na Rua Rio São Francisco, Agrovila, Santa Maria da Boa Vista, PE.

**Elementos Amostrais:**



	<b>Elemento Amostral : nº 01</b> Data : 05.04.19      Cidade: Santa Maria da Boa Vista			
	Endereço: Rua Projetada - nº Loteamento Águas do Vale, S/N - 0			
	Fonte / Telefone: Marcos Aurélio - (71) 99335-3366			Bairro: Lagoa Grande
	Padrão construtivo: vazio			Zona : **
	Formato: Regular	Área de Terreno: 200 m <sup>2</sup>		Testada: 10 metros
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0
	Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: novo
	3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado			
	<b>Preço: R\$ 25.000,00</b> (R\$/m <sup>2</sup> )>		Área constr.: 0,00	Área terreno: 125,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Opcional1: 1
			Comercialização: 1	R\$ Homog.: <b>125,78</b>
	<b>Elemento Amostral : nº 02</b> Data : 05.04.19      Cidade: Santa Maria da Boa Vista			
	Endereço: BR 428 - nº S/N - 0			
	Fonte / Telefone: Ademilson - 87 988120948			Bairro: Lagoa Grande
	Padrão construtivo: vazio			Zona : **
	Formato: Irregular	Área de Terreno: 135 m <sup>2</sup>		Testada: 9 metros
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão: 0,99		Construção: 0
	Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: novo
	3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado			
	<b>Preço: R\$ 20.000,00</b> (R\$/m <sup>2</sup> )>		Área constr.: 0,00	Área terreno: 148,15
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Opcional1: 1
			Comercialização: 1	R\$ Homog.: <b>133,33</b>
	<b>Elemento Amostral : nº 03</b> Data : 05.04.19      Cidade: Santa Maria da Boa Vista			
	Endereço: Av. Principal - nº Loteamento Santa Maria Rocha, S/N - 0			
	Fonte / Telefone: Macilom Nunes - (87) 9 9995-7874			Bairro: Santa Maria da Boa Vista
	Padrão construtivo: vazio			Zona : **
	Formato: Regular	Área de Terreno: 160 m <sup>2</sup>		Testada: 8 metros
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0
	Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: novo
	2 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado			
	<b>Preço: R\$ 20.000,00</b> (R\$/m <sup>2</sup> )>		Área constr.: 0,00	Área terreno: 125,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Opcional1: 1
			Comercialização: 1	R\$ Homog.: <b>112,50</b>
	<b>Elemento Amostral : nº 04</b> Data : 05.04.19      Cidade: Santa Maria da Boa Vista			
	Endereço: Rua 1 - nº Loteamento Santa Maria Rocha, S/N - 0			
	Fonte / Telefone: Macilom Nunes - (87) 9 9995-7874			Bairro: Santa Maria da Boa Vista
	Padrão construtivo: vazio			Zona : **
	Formato: Regular	Área de Terreno: 140 m <sup>2</sup>		Testada: 7 metros
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0
	Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: novo
	3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado			
	<b>Preço: R\$ 20.000,00</b> (R\$/m <sup>2</sup> )>		Área constr.: 0,00	Área terreno: 142,86
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Opcional1: 1
			Comercialização: 1	R\$ Homog.: <b>128,57</b>

**Elementos Amostrais:**



	<b>Elemento Amostral :</b> nº 05	Data : 05.04.19	Cidade: Santa Maria da Boa Vista
	Endereço: Rua Mandacaru - nº S/N - 0		
	Fonte / Telefone: Robson - (87) 98825-3292		Bairro: Santa Maria da Boa Vista
	Padrão construtivo: vazio		Zona : **
	Formato: Regular	Área de Terreno: 160 m <sup>2</sup>	Testada: 8 metros
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0
	Custo Unitário: R\$	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo
	4 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		
	<b>Preço:</b> R\$ 25.000,00	(R\$/m <sup>2</sup> )>	Área constr.: 0,00
	Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Topog.: 1
			Opcional1: 1
			R\$ Homog.: 140,63

<b>FOTO NÃO DISPONÍVEL</b>	<b>Elemento Amostral :</b> nº 06	Data :	Cidade: Santa Maria da Boa Vista
	Endereço: - nº -		
	Fonte / Telefone:		Bairro:
	Padrão construtivo:		Zona :
	Formato: Irregular	Área de Terreno: m <sup>2</sup>	Testada: metros
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão:	Construção:
	Custo Unitário: R\$	Idade aparente: anos	Est.Cons: rep.importantes e sem valor
	<b>Preço:</b> R\$ 0,00	(R\$/m <sup>2</sup> )>	Área terreno: 0,00
	Fatores	Localiz.::	Área:
	B.D.I.:	Oferta:	Topog.: Opcional1:
			R\$ Homog.: