

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			
Bairro AGROVILA				Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA			UF PE		CEP 56380-000	
							Latitude		Longitude	
Caracterização da Região										
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana <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 checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado			Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Centro <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque			Análise da Região do Bairro 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 Limites do Bairro Não foram identificados Bairros na Região			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno										
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular			Dimensões 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				
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante <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 Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº Andares/Pavimentos: 2		Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades: 1		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos SALÃO COMERCIAL PAV.TERREO + CASA 1º PAVIMENTO			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <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										
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo			Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft			Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	
Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção			Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção			Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo				
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 2		
Fachada Pintura			Esquadrias Ferro			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 4		
Dimensões Área Privativa: 158,03 m² Área Averbada: 158,03 m²			Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 158,03 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	

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

Sim

Não

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 m²; Construção = 158,03 m².Áreas do IPTU contribuinte 000002860 do ano 2019: Terreno = 158,03 m²; Construção = 158,03 m². Área estimada no local: Terreno = 158,03 m²; Construção = 158,03 m². 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:

☐Área Privativa

☐Área Total (m²)

☒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 m² R\$ 125,78		Padrão		Testada (Frente) 10,00		Área do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 0,00	
	Área Privativa 200				Área Comum (m²) 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 m² R\$ 133,33		Padrão		Testada (Frente) 9,00		Área do Terreno (em m²) 135,00		Área da Edificação (m²) 0,00		
Área Privativa 135				Área Comum (m²) 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 Macilom 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 m² R\$ 112,50		Padrão		Testada (Frente) 8,00		Área do Terreno (em m²) 160,00		Área da Edificação (m²) 0,00	
	Área Privativa 160				Área Comum (m²) 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 Macilom 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 m² R\$ 128,57		Padrão		Testada (Frente) 7,00		Área do Terreno (em m²) 140,00		Área da Edificação (m²)		
Área Privativa 140				Área Comum (m²) 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 m² R\$ 140,63		Padrão		Testada (Frente) 8,00		Área do Terreno (em m²) 160,00		Área da Edificação (m²) 0,00	
	Área Privativa 160				Área Comum (m²) 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 (m²): 158,03		Valor m²: R\$ 128,16		Valor Terreno: R\$ 20.250,00		
Área da Edificação (m²): 158,03		Valor m²: R\$ 1.095,30		Valor Edificação: R\$ 173.090,00		
Valor de Liquidez: R\$ 134.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 193.000,00		
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		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 (m²)	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



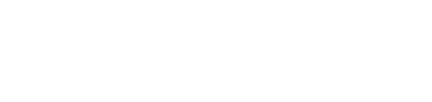
Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto

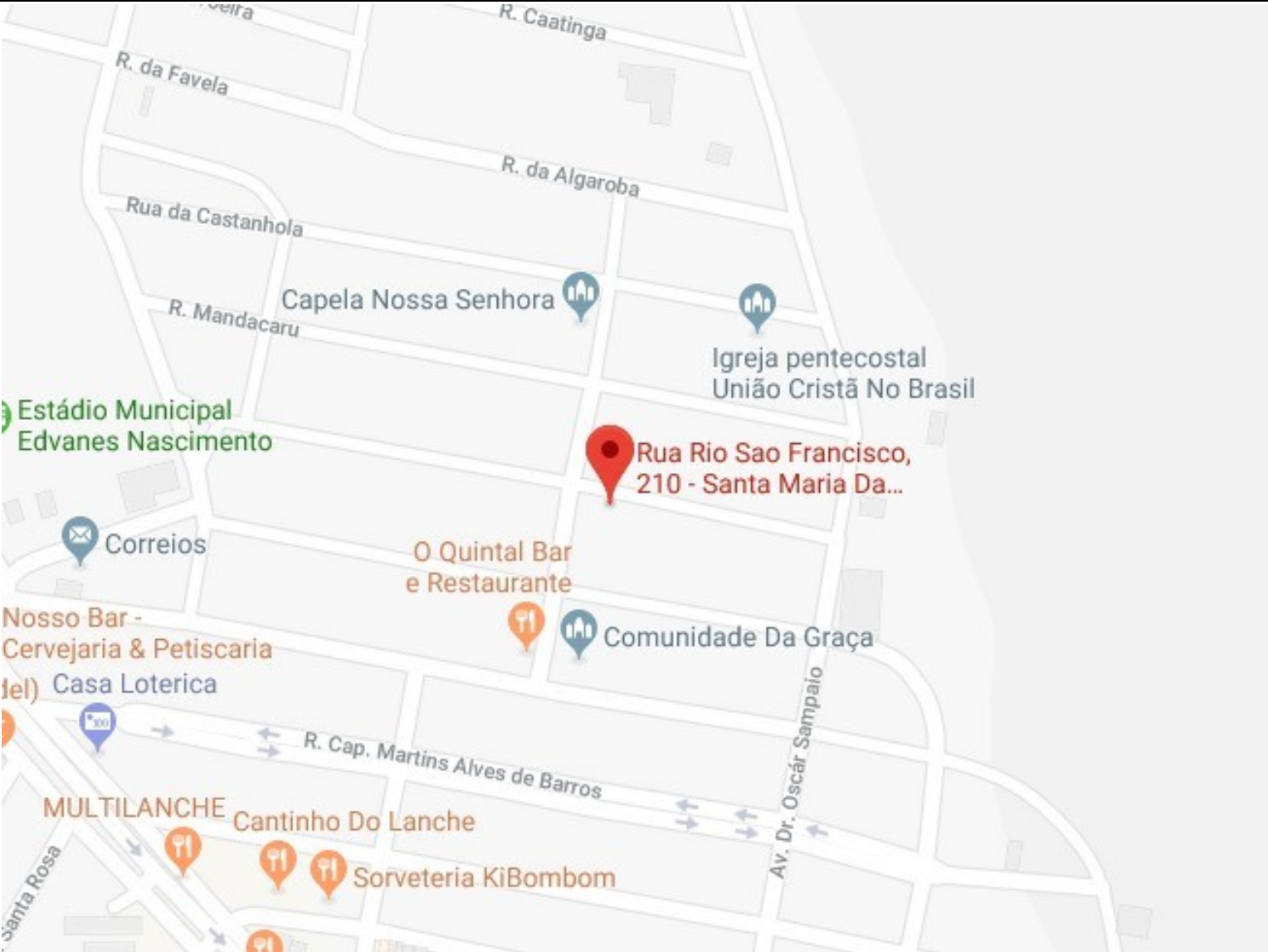
Fotos da Amostra 5





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 depreciam 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 (móveis 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 possam 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) %

IPTU3.860,000,17% ao mês

Manutenção/administração0,16% ao mês

Comissão de venda0,17% ao mês

Total 10,49% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.9,50% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano2,70% IPCA 12 meses

Custo financeiro6,62% ao ano

Total 20,54% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização36 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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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																
														MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R\$ 125,51	construção #DIV/0!
														pré-saneamento	+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 Profundidade		Variável Localização		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
6														
Coeficientes de variação =		10,059		10,059	ok	8,120	ok	10,059	ok	10,05927	ok	10,059	ok	Média Homogeneizada R\$ 128,16
			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

TERRENO AVALIANDO			
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

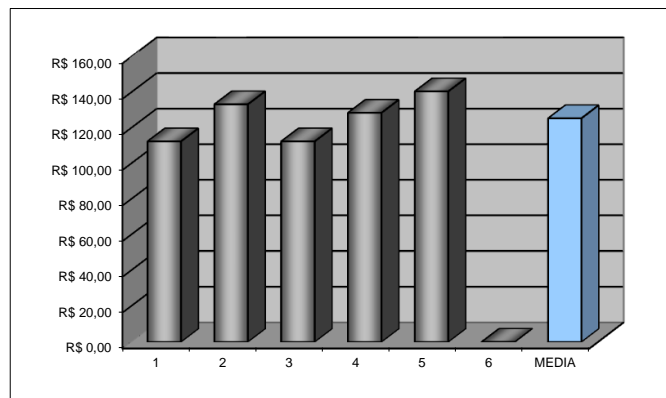
Avaliação válida para Casa 210, situada na Rua Rio São Francisco, Agrovila, Santa Maria da Boa Vista, PE.

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.	10,06	Coef. Var.	8,12

Antes



Depois

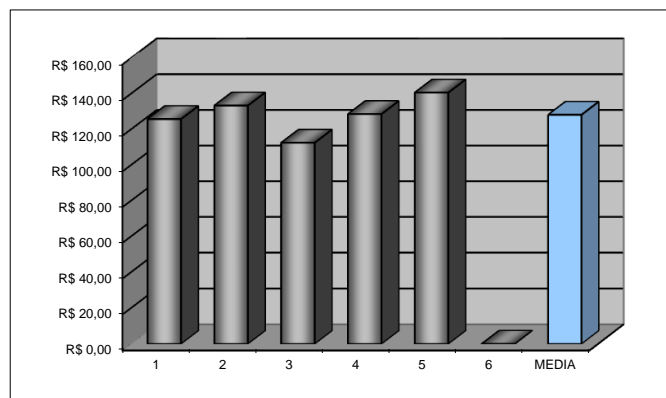
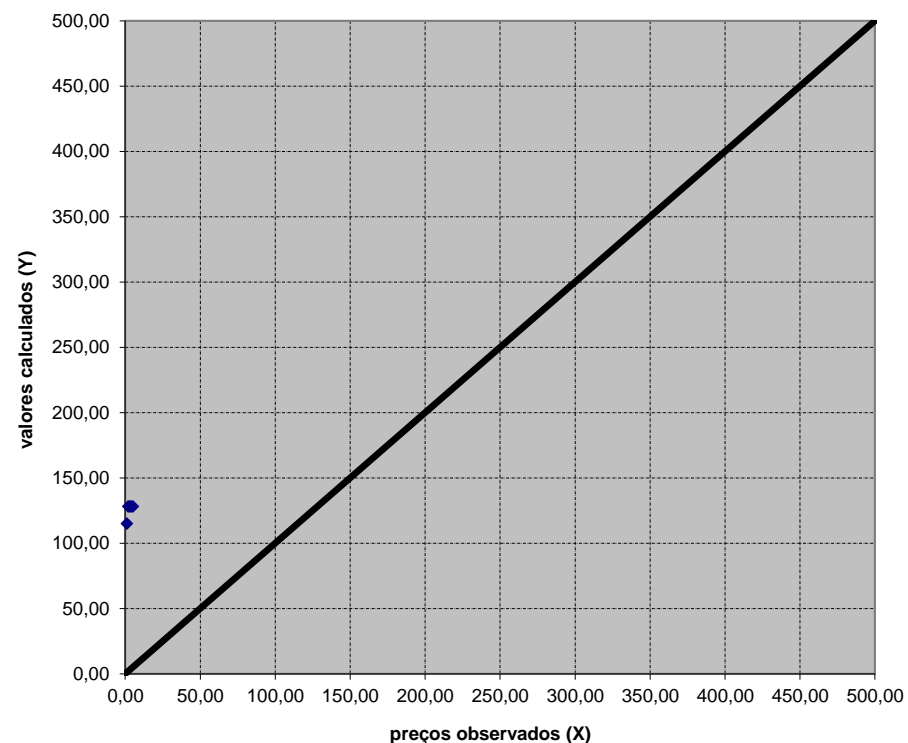


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

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

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

VALOR DA BENFEITORIA*:

R\$ 173.090,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 20.250,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 173.090,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 193.340,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 193.000,00

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO
IMÓVEL***





R\$ 134.000,00

* 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:



	Elemento Amostral : nº 01		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 m²		Testada: 10 metros
	Área equivalente: 0 m²		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				
	Preço: R\$ 25.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00 Área terreno: 125,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1 Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1 R\$ Homog.: 125,78	
	Elemento Amostral : nº 02		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 m²		Testada: 9 metros
	Área equivalente: 0 m²		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				
	Preço: R\$ 20.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00 Área terreno: 148,15
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1 Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1 R\$ Homog.: 133,33	
	Elemento Amostral : nº 03		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 m²		Testada: 8 metros
	Área equivalente: 0 m²		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				
	Preço: R\$ 20.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00 Área terreno: 125,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1 Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1 R\$ Homog.: 112,50	
	Elemento Amostral : nº 04		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 m²		Testada: 7 metros
	Área equivalente: 0 m²		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				
	Preço: R\$ 20.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00 Área terreno: 142,86
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1 Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1 R\$ Homog.: 128,57	

Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : 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 m²	Testada: 8 metros	
Área equivalente: 0 m²		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				
Preço: R\$ 25.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 156,25
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 140,63

FOTO NÃO
DISPONÍVEL

Elemento Amostral : nº 06			Data :		Cidade: Santa Maria da Boa Vista	
Endereço: - nº -						
Fonte / Telefone:					Bairro:	
Padrão construtivo:					Zona :	
Formato: Irregular			Área de Terreno: m²		Testada: metros	
Área equivalente: 0 m²			Coef.ajuste padrão:		Construção:	
Custo Unitário: R\$			Idade aparente: anos		Est.Cons: rep.importantes e sem valor	
Preço: R\$ 0,00			(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00	
					Área terreno: 0,00	
Fatores	Localiz.::		Área:		Topog.:	Opcional1:
B.D.I.:			Oferta:		Comercialização: 1	R\$ Homog.: