

Identificação do Imóvel									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EDISON MARTINS DA CUNHA FILHO				Nº CPF / CNPJ 15061523415			Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 110.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 597802019		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1			Matrícula: 59.780				
Logradouro R PARQUE CAXAMBU IMPAR				Nº IMPAR		Andar		Complemento CS 230	
Bairro NOVA ESPERANCA		Cidade PARNAMIRIM			UF RN		CEP 59144-130	Latitude	Longitude
Caracterização da Região									
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto					Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro VALE DO SOL, SANTA TEREZA, PLANICIE DO PIRANGI, PIRANGI DE DENTRO					Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 240,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 20,00 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:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial			Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input 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"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 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 checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Nº Banheiros: 2		
Fachada Pintura		Esquadrias Madeira			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 74,80 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 74,80 m² Área Averbada: 74,8 m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input 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: 30/12/2019

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

☒

☐

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL AFERIR IN LOCO, POR SE TRATAR DE VISTORIA EXTERNA

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL AFERIR IN LOCO, POR SE TRATAR DE VISTORIA EXTERNA

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL AFERIR IN LOCO, POR SE TRATAR DE VISTORIA EXTERNA

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL AFERIR IN LOCO, POR SE TRATAR DE VISTORIA EXTERNA

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?

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL AFERIR IN LOCO, POR SE TRATAR DE VISTORIA EXTERNA

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL AFERIR IN LOCO, POR SE TRATAR DE VISTORIA EXTERNA

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

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL AFERIR IN LOCO, POR SE TRATAR DE VISTORIA EXTERNA

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

NÃO FOI POSSÍVEL AFERIR IN LOCO, POR SE TRATAR DE VISTORIA EXTERNA

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 extraídos da matrícula nº 59.780 do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Parnamirim: terreno com 12,00 m de frente e de fundos, laterais 20,00 m e Área Construída de 74,80 m². Averificação in loco das áreas não foi possível, devido ao procedimento de vistoria apenas externa. * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE, quando cabíveis.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV JOAO PAULO II

Nº 83

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NOVA ESPERANCA

Cidade PARNAMIRIM

UF RN

CEP 59144-850

Latitude

Longitude

Descrição 2 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem

Fonte de Informações L&L imóveis (Edson)

Telefone (84) 3647-2000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 168,54

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R PARQUE DO CANTAO

Nº 215

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NOVA ESPERANCA

Cidade PARNAMIRIM

UF RN

CEP 59144-114

Latitude -05.938785

Longitude -35.278150

Descrição 2 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem

Fonte de Informações Adriana/Flávio

Telefone (84) 99126-2234

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Ótimo

Valor Venda / Oferta R\$ 139.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 159,18

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R VEREDAS DO PERUACU

Nº 85

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NOVA ESPERANCA

Cidade PARNAMIRIM

UF RN

CEP 59144-158

Latitude

Longitude

Descrição 3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem

Fonte de Informações DWBrasil Imov. (Josué)

Telefone (84) 2020-4000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 178,31

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R PARQUE BAGUACU

Nº 45

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NOVA ESPERANCA

Cidade PARNAMIRIM

UF RN

CEP 59144-116

Latitude

Longitude

Descrição 3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem

Fonte de Informações Epitácio

Telefone (84) 98726-9964

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Ótimo

Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 182,94

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 95,00

Área Privativa 95

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R SANTA AGATA

Nº 1

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NOVA ESPERANCA

Cidade PARNAMIRIM

UF RN

CEP 59144-735

Latitude

Longitude

Descrição 2 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem

Fonte de Informações Maria Ferreira

Telefone (84) 99615-7514

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Ótimo

Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 152,64

Padrão Normal

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²) 62,00

Área Privativa 62

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I


Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 240,00		Valor m²: R\$ 168,33		Valor Terreno: R\$ 40.400,00		
Área da Edificação (m²): 74,80		Valor m²: R\$ 1.015,51		Valor Edificação: R\$ 75.960,00		
Valor de Liquidez: R\$ 83.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 116.000,00		
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 116.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 40.000,00	Valor por extenso: quarenta mil reais				
Valor Edificação	R\$ 76.000,00	Valor por extenso: setenta e seis 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
59.780	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 116.000,00	Valor por extenso: cento e dezesseis mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome da Empresa Dexter			Nome do Avaliador Marcio da Silva Soares		CREA / CAU 210803245-2	
Local e Data NATAL 30/12/2019						

"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 imóvelavaliado, 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 30/12/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 30/12/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 30/12/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 30/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 30/12/2019



Representação Fachada
Descrição VIZINHO LADO DIREITO.
Data Foto 30/12/2019



Representação Fachada
Descrição VIZINHO DO LADO ESQUERDO.
Data Foto 30/12/2019



Representação Fachada
Descrição VIZINHO DE FRENTE.
Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 5

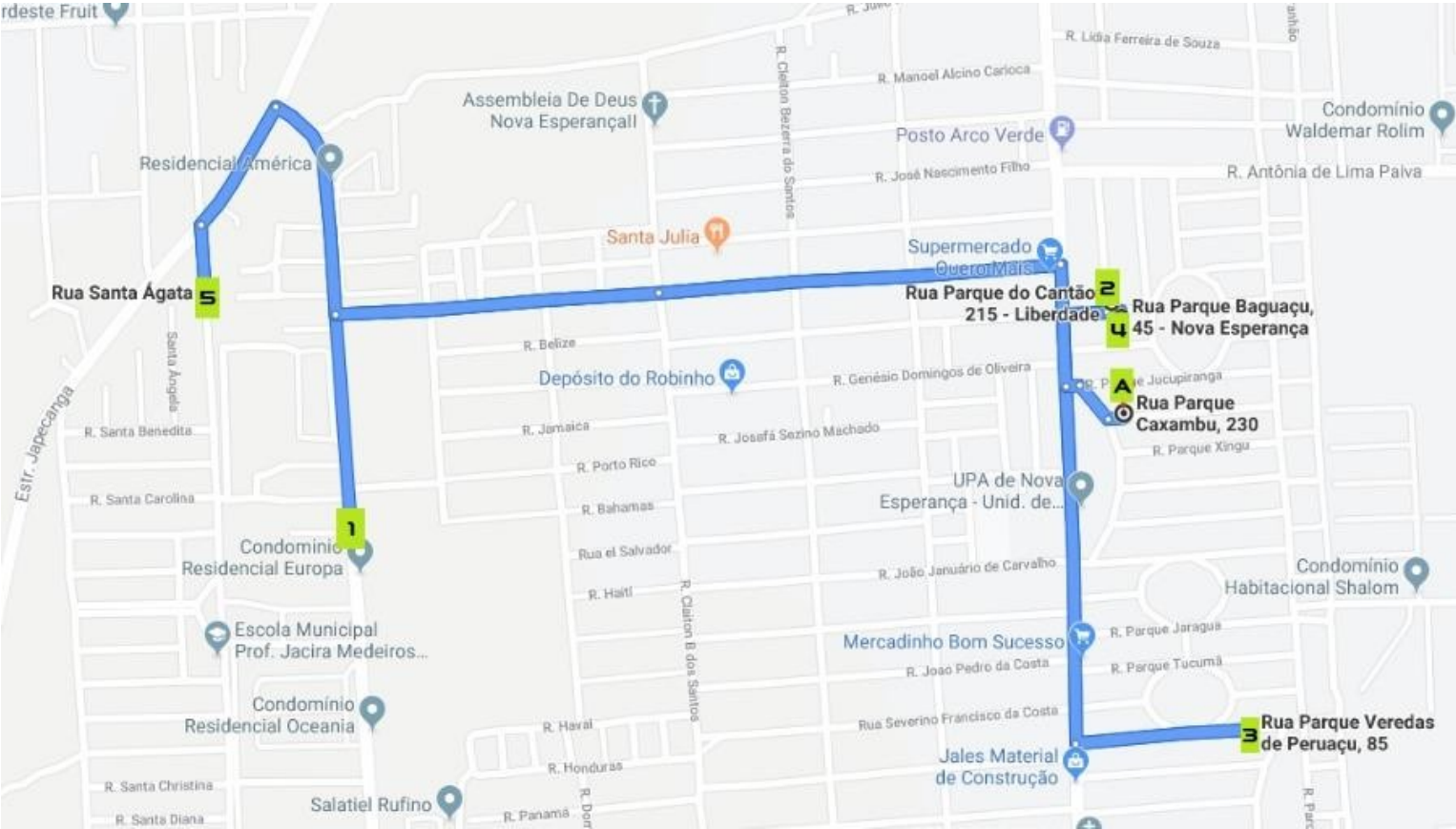


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 30/12/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

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\$ 1.774,220
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	74,80 m ²
Área informada no Projeto:	74,80 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\$ 75.960,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 40.400,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 75.960,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 116.360,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 116.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL*	R\$ 83.000,00

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

Avaliação válida para a casa tipo térrea, situada na Rua Parque Caxambu nº 230, Nova Esperança, Parnamirim/RN.

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\$ 125.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	100,00	25	3	70	0,788800	R\$ 1.774,22	0,56	1,00	R\$ 78.792,12	R\$ 33.707,88	168,54	787,92
2	R\$ 139.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	70,00	1	1	70	0,992000	R\$ 1.774,22	0,76	1,00	R\$ 93.263,79	R\$ 31.836,21	159,18	1.332,34
3	R\$ 180.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	100,00	20	3	70	0,828000	R\$ 1.774,22	0,86	1,00	R\$ 126.338,66	R\$ 35.661,34	178,31	1.263,39
4	R\$ 155.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	95,00	10	2	70	0,933600	R\$ 1.774,22	0,65	1,00	R\$ 102.912,86	R\$ 36.587,14	182,94	1.083,29
5	R\$ 120.000,00	0,90	12,00	20,00	240,00	62,00	1	1	70	0,992000	R\$ 1.774,22	0,65	1,00	R\$ 71.365,54	R\$ 36.634,46	152,64	1.151,06
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R\$ 168,32	construção R\$ 1.123,60
pré-saneamento	+30%	R\$ 218,82	
	-30%	R\$ 117,82	

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	168,54	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	168,54
2	159,18	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	159,18
3	178,31	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	178,31
4	182,94	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	182,94
5	152,64	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	152,64
6														
Coeficientes de variação =		7,531		7,531	ok	7,531	ok	7,53053	ok	7,531	ok	7,531	ok	Média Homogeneizada R\$ 168,32
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :				
R\$117,82	<	Média	<	R\$218,82

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	240,00	frente de referência (m)	5,00
frente efetiva (m)	12,00	fator frente	1,0000
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$ 168,3213 / 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\$ 40.400,00

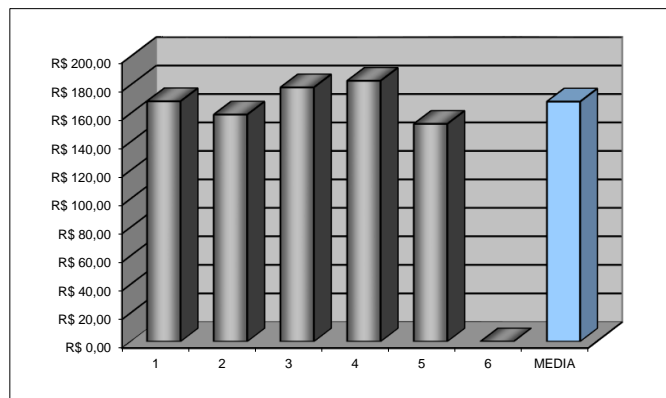
Avaliação válida para a casa tipo térrea, situada na Rua Parque Caxambu nº 230, Nova Esperança, Parnamirim/RN.

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 168,32	Média	R\$ 168,32
Desvio Pad.	12,68	Desvio Pad.	12,68
Coef. Var.	7,53	Coef. Var.	7,53

Antes



Depois

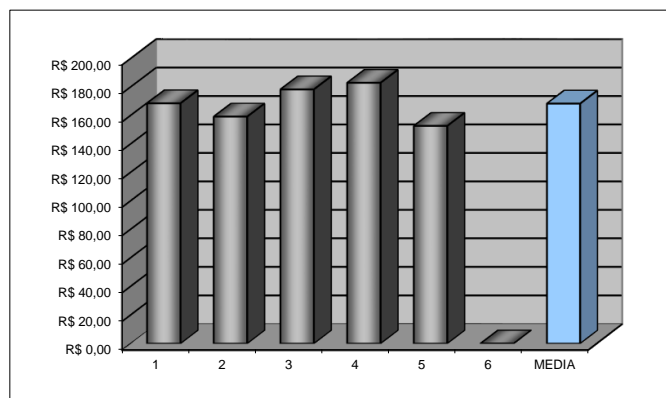
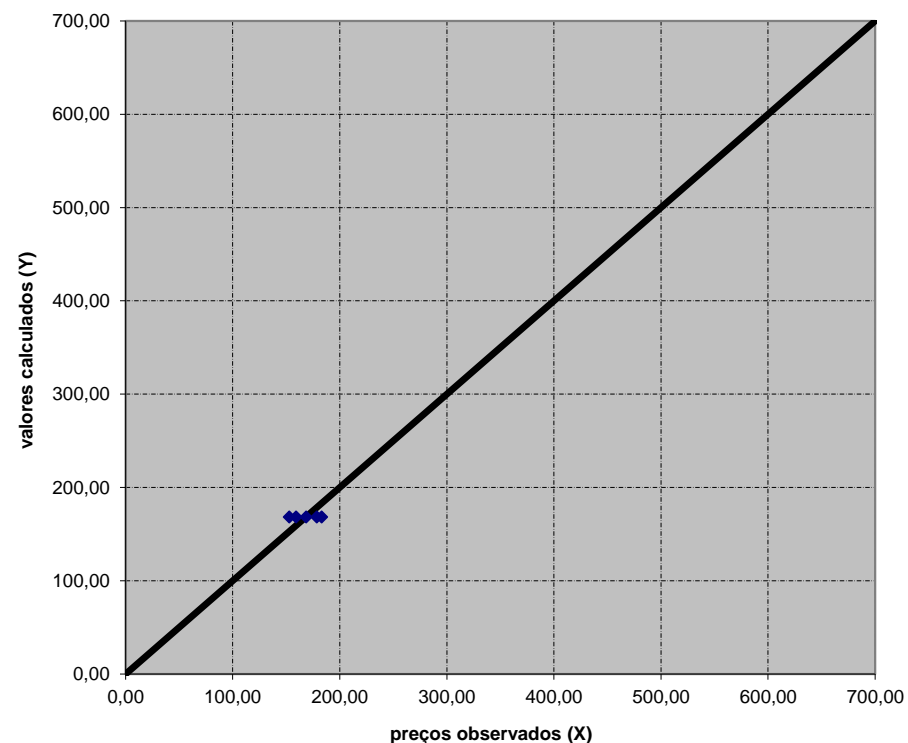


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

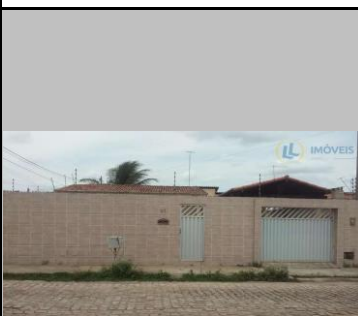
Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	168,54	168,32
2	159,18	168,32
3	178,31	168,32
4	182,94	168,32
5	152,64	168,32
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
7.000,00	7.000,00




Elementos Amostrais:







Elemento Amostral : nº 01		Data : 30/12/2019		Cidade: Parnamirim	
Endereço: Av. João Paulo II - CEP: 59144-850 - nº 83 - **					
Fonte / Telefone: L&L imóveis (Edson) - (84) 3647-2000				Bairro: Nova Esperança	
Padrão construtivo: Casa Econômico				Zona : **	
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²		Testada: 10 metros	
Área equivalente: 100 m²		Coef.ajuste padrão: 0,563		Construção: 100	
Custo Unitário: R\$ 1774,22		Idade aparente: 25 anos		Est.Cons: regular	
2 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
Preço: R\$ 125.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 1250,00	
				Área terreno: 625,00	
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.: 1	
Opcional1: 1					
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	
				R\$ Homog.: 168,54	



Elemento Amostral :		nº 02	Data :	30/12/2019		Cidade:	Parnamirim			
Endereço: Rua Parque do Cantão - CEP: 59144-114 - nº 215 - **										
Fonte / Telefone: Adriana/Flávio (84) 99126-2234						Bairro: Nova Esperança				
Padrão construtivo: Casa Simples						Zona : **				
Formato: Regular			Área de Terreno: 200 m²			Testada: 10 metros				
Área equivalente: 70 m²			Coef.ajuste padrão: 0,757			Construção: 70				
Custo Unitário: R\$ 1774,22			Idade aparente: 1 anos			Est.Cons: novo				
2 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado										
Preço:			R\$ 139.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	1985,71	Área terreno:	695,00
Fatores		Localiz.: 1		Área: 1		Topog.: 1		Opcional1: 1		
B.D.I.: 1		Oferta: 0.9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:		159,18		




Elemento Amostral : nº 03		Data : 30/12/2019		Cidade: Parnamirim	
Endereço: Rua Veredas do Peruauçu - CEP: 59144-158 - nº 85 - **					
Fonte / Telefone: DWBrasil Imov. (Josué) - (84) 2020-4000				Bairro: Nova Esperança	
Padrão construtivo: Casa Simples				Zona : **	
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²		Testada: 10 metros	
Área equivalente: 100 m²		Coef.ajuste padrão: 0,86		Construção: 100	
Custo Unitário: R\$ 1774,22		Idade aparente: 20 anos		Est.Cons: regular	
3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
Preço: R\$ 180.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 1800,00	Área terreno: 900,00
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0.9		Comercialização: 1	R\$ Homoa.: 178.31



Elemento Amostral : nº 04		Data : 30/12/2019		Cidade: Parnamirim	
Endereço: Rua Parque Baguaçu - CEP: 59144-116 - nº 45 - **					
Fonte / Telefone: Epitácio - (84) 98726-9964				Bairro: Nova Esperança	
Padrão construtivo: Casa Simples				Zona : **	
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²		Testada: 10 metros	
Área equivalente: 95 m²		Coef.ajuste padrão: 0,654		Construção: 95	
Custo Unitário: R\$ 1774,22		Idade aparente: 10 anos		Est.Cons: novo / regular	
3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
Preço: R\$ 155.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 1631,58	
				Área terreno: 775,00	
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.: 1	
				Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0.9		Comercialização: 1	
				R\$ Homog.: 182.94	

Elementos Amostrais:



	Elemento Amostral : nº 05		Data : 30/12/2019		Cidade: Parnamirim	
	Endereço: Rua Santa Ágata - CEP: 59144-735 - nº 1 - **					
	Fonte / Telefone: Maria Ferreira - (84) 99615-7514			Bairro: Nova Esperança		
	Padrão construtivo: Casa Simples			Zona : **		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 240 m²		Testada: 12 metros	
	Área equivalente: 62 m²		Coef.ajuste padrão: 0,654		Construção: 62	
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 1 anos		Est.Cons: novo	
	2 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 120.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 1935,48 Área terreno: 500,00	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.: 1 Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1 R\$ Homog.: 152,64		

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 116.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1.148,390,08% ao mês

Manutenção/administração0,16% ao mês

Comissão de venda0,17% ao mês

Total 10,41% 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 =

0,94% 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.

71,55%

R\$ 83.000,00

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:

O prazo de liquidação do imóvel está de acordo com sua tipologia, mercado local e condições de oferta.

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.