

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

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 PARNAIMIRIM	UF RN	CEP 59144-130	Latitude
Longitude				

Caracterização da Região

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

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input type="checkbox"/> Mais de 75%	<input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> 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								

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Regular (Geométrico)	Área (em m²): 240,00 m²	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Irregular	Fração Ideal: 100,000000 %	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Testada (Frente): 12,00 m	<input type="checkbox"/> Normal
		Fundos 12,00 m	<input type="checkbox"/> Baixo
			<input type="checkbox"/> Normal-baixo
			<input type="checkbox"/> Baixo

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

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

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado	Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	Por Mês	Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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 Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Regular	Anos 15 <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Em Construção <input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft		Ano Construção		
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 2

Fachada Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 2

Dimensões	Nº Vagas Estacionamento	Face Imóvel
Área Privativa: 74,80 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 74,80 m²	Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	<input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Área Averbada: 74,8 m² Área não Averbada m²		

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

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 m ² R\$ 168,54	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 200,00	Área da Edificação (m ²) 100,00	
Área Privativa 100		Área Comum (m ²)		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 Suite), 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 m ² R\$ 159,18	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 200,00	Área da Edificação (m ²) 70,00	
Área Privativa 70		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro R VEREDAS DO PERUCACU		Nº 85	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro NOVA ESPERANCA	Cidade PARNAMIRIM	UF RN	CEP 59144-158	Latitude	Longitude	
Descrição 3 Dormit. (1 Suite), 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 m ² R\$ 178,31	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 200,00	Área da Edificação (m ²) 100,00	
Área Privativa 100		Área Comum (m ²)		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 Suite), 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 m ² R\$ 182,94	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 200,00	Área da Edificação (m ²) 95,00	
Área Privativa 95		Área Comum (m ²)		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 m ² R\$ 152,64	Padrão Normal	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m ²) 240,00	Área da Edificação (m ²) 62,00	
Área Privativa 62		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70			

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I	Grau de Precisão: III
Metodologia:	
Fatores:	

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 240,00	Valor m ² : R\$ 168,33	Valor Terreno: R\$ 40.400,00
Área da Edificação (m ²): 74,80	Valor m ² : 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 (m ²)	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 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



30/12/2019



30/12/2019



30/12/2019

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

30/12/2019



30/12/2019



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

30/12/2019



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

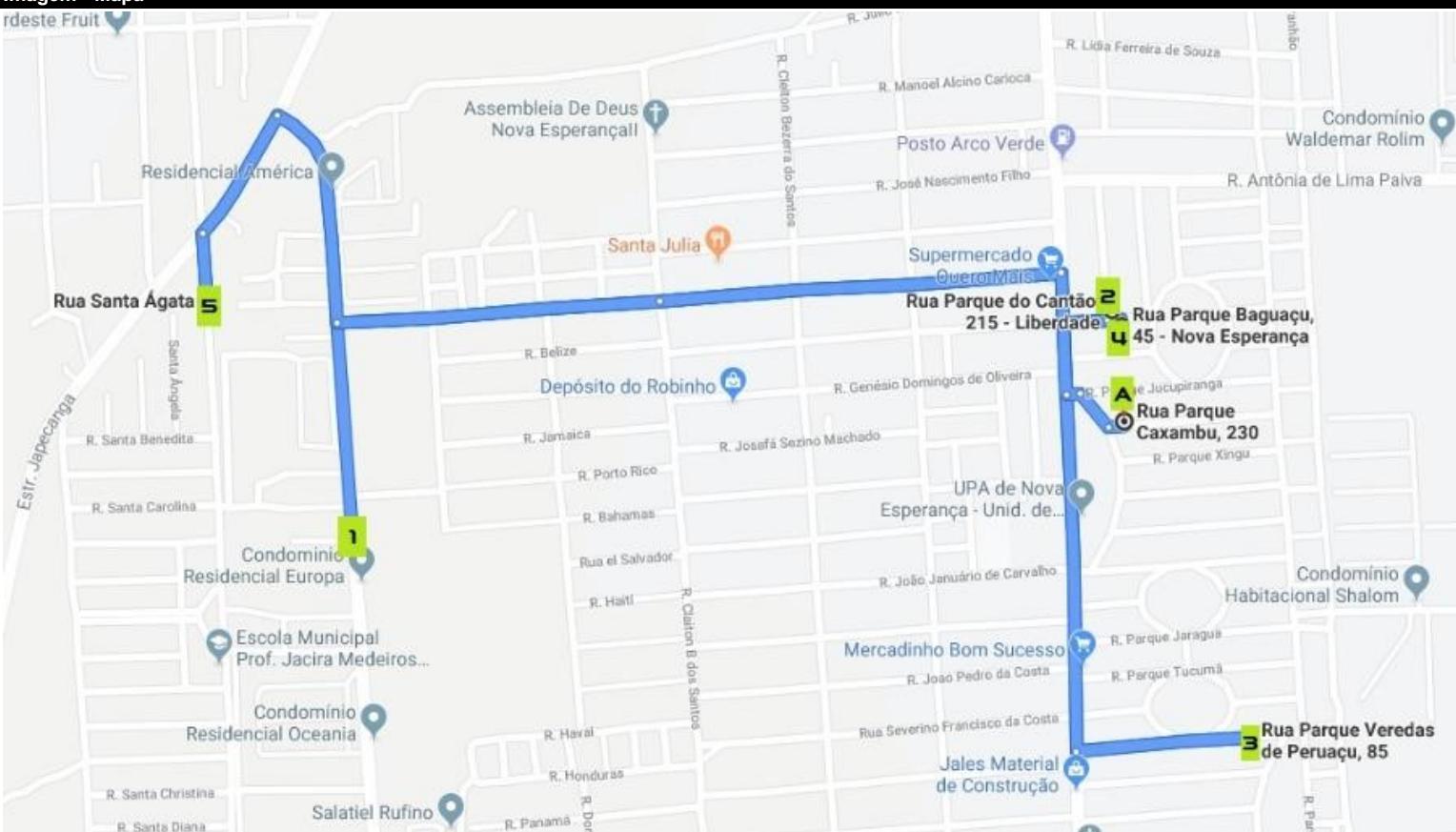


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 30/12/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

<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\$ 1.774,220
<i>Área Construída equivalente utilizada no cálculo:</i>	74,80 m ²
<i>Área informada no Projeto:</i>	74,80 m ²
<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\$ 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 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	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	7,531	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	fator considerado	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

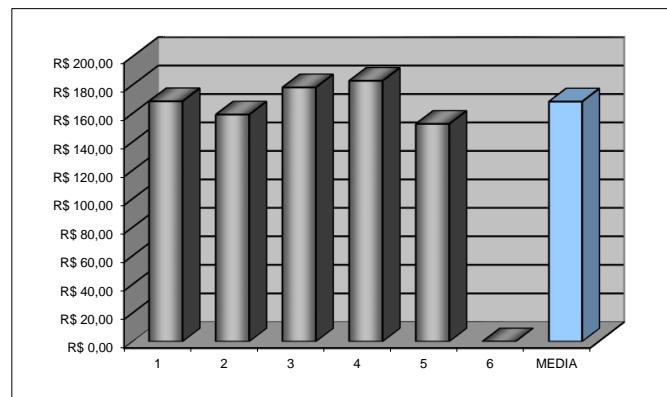
Avaliação válida para a casa tipo térrea, situada na Rua Parque Caxambu nº 230, Nova Esperança, Parnamirim/RN.

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

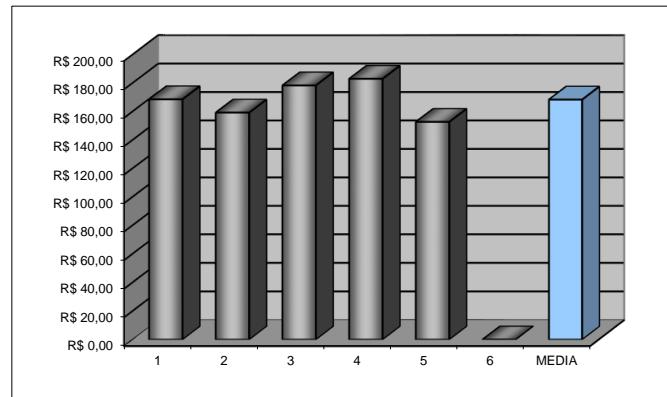
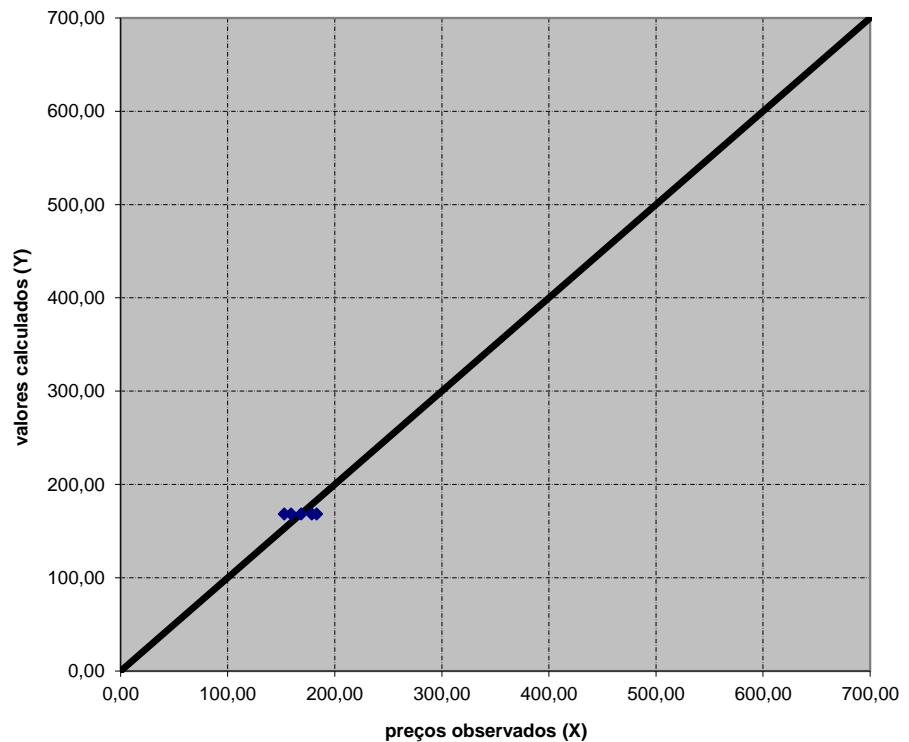


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

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 m ²	Testada: 10 metros	
	Área equivalente: 100 m ²	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\$/m ²)>	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 m ²	Testada: 10 metros	
	Área equivalente: 70 m ²	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\$/m ²)>	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 Peruacu - 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 m ²	Testada: 10 metros	
	Área equivalente: 100 m ²	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\$/m ²)>	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\$ Homog.: 178,31
	Elemento Amostral : nº 04 Data : 30/12/2019 Cidade: Parnamirim			
	Endereço: Rua Parque Baguacu - 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 m ²	Testada: 10 metros	
	Área equivalente: 95 m ²	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\$/m ²)>	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)	%
IPTU	1.148,39
Manutenção/administração	0,16% ao mês
Comissão de venda	0,17% ao mês
Total 1	0,41% ao mês

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
Total 2	0,54% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,94% 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.

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 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.