

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSENILDO VIEIRA DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 38570718500		Nome Empreendimento RESIDENCIAL PRAIAS DO NORDESTE			
Valor Compra Venda R\$ 135.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 301982018			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 30.198			
Logradouro R LENIO DE MOURA MORAIS		Nº 155		Andar 3		Complemento AP 303 - BL 0020	
Bairro FAROLANDIA		Cidade ARACAJU		UF SE		CEP 49031-040	Latitude
Longitude							
Caracterização da Região							
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" 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 type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano				<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto							
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" 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		<b>Análise da Região do Bairro</b> <b>Localização</b> <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela <b>Valor Imóveis na Região</b> <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente <b>Área Urbanizada</b> <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% <b>Tendência Uso Terreno</b> <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b> Inácio Barbosa/ São Conrado/ Coroa do Meio				<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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							
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) (Acidentado)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 0,00 m² <input type="checkbox"/> Testada (Frente): 0,00 m <input type="checkbox"/> Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,274000 % <input type="checkbox"/> Fundos 0,00 m <input type="checkbox"/> Lado Esquerdo: 0,00 m			
Tipo de Implantação				Nome Acompanhante Vistoria: vistoria externa		Contato Telefônico Acompanhante:	
<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							
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado							
Nº Andares/Pavimentos: 4		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 16		Nº de Elevadores: 0	Valor Condomínio:
Por Mês		Por Ano					
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		<b>Estado Conservação Edifício</b> <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							
<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Loft		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b> Anos 23 <b>Ano Construção</b>		<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo							
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1	
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1			Nº Dormitórios 3
Dimensões							
Área Privativa: 55,59 m²		Área Comum (m²): 19,62 m²		Área Total (m²): 75,21 m²		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1	
Área Averbada: 75,21 m²		Área não Averbada 0 m²				<b>Face Imóvel</b> <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

Data da Vistoria: 10/12/2018

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

IPTU não fornecido.

Sim

Não

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

Vistoria externa

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

Vistoria externa, IPTU não fornecido.

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?

Vistoria externa

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

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?

Vistoria externa

10) O imóvel possui características uni-familiares?

Vistoria externa

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

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?

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 25970 do 2 circunscrição imobiliária registro real - aracaju - sergipe: apartamento com área útil de 55,59 m<sup>2</sup>, área comum de 19,62 m<sup>2</sup>, área total de 75,21 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,274 %, com direito ao uso de 1 vaga de garagem;\* Enquadramento da Avaliação: nível de fundamentação=I, nível de precisão=III;\* Avaliação realizada pelo Método Comparativo;\* Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAP-SP quando cabíveis.\*Imóvel depreciado face a sua idade aparente e estado de conservação 23 Anos – Regular

## Amostras:

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

1	Logradouro R LENIO DE MOURA MORAIS			Nº 155	Andar baixo	Complemento RESIDENCIAL PRAIAS DO NORDESTE	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FAROLANDIA		Cidade ARACAJU		UF SE	CEP 49031-040	Latitude -10.969257 Longitude -37.072530
	Descrição apto 3 dormitórios, 1 wc e 1 vaga					Fonte de Informações Norma Leão	Telefone (79) 99992-1137
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 23	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.926,60	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro AV DOUTOR JOSE THOMAS D AVILA NABUCO			Nº 463	Andar baixo	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FAROLANDIA		Cidade ARACAJU		UF SE	CEP 49030-270	Latitude -10.972530 Longitude -37.063271
	Descrição apto 3 dormitórios, 1 wc e 1 vaga					Fonte de Informações ROSA MARIA DA SILVA SOUZA	Telefone (79) 99826-2029
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 115.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.988,80	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 59,00
	Área Privativa 59		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro AV DOUTOR JOSE THOMAS D AVILA NABUCO			Nº 700	Andar baixo	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FAROLANDIA		Cidade ARACAJU		UF SE	CEP 49030-270	Latitude -10.972130 Longitude -37.062940
	Descrição apto 3 dormitórios, 1 wc e 1 vaga					Fonte de Informações Edilma Silva Santos	Telefone (79) 99604-7313
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.737,30	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro AV DOUTOR JOSE THOMAS D AVILA NABUCO			Nº 1005	Andar 1º andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FAROLANDIA		Cidade ARACAJU		UF SE	CEP 49030-270	Latitude -10.977491 Longitude -37.067318
	Descrição apto 3 dormitórios, 1 wc e 1 vaga					Fonte de Informações LANDUALDO CERQUEIRA	Telefone (71) 99608-2010
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 2.304,80	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 69,00
	Área Privativa 69		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R CARLOS PEREIRA DE MELO			Nº 425	Andar baixo	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FAROLANDIA		Cidade ARACAJU		UF SE	CEP 49030-150	Latitude -10.967551 Longitude -37.070715
	Descrição apto 2 dormitórios, 1 wc e 1 vaga					Fonte de Informações Gilson Rodrigues de Menezes Junior	Telefone (79) 99144-3787
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 105.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2018	Valor m <sup>2</sup> R\$ 2.060,30	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 52,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60	

## Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

## Cálculo Valor Avaliação

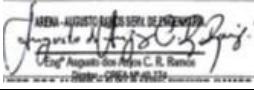
Área do Terreno (m <sup>2</sup> ): 0,00	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m <sup>2</sup> ): 55,59	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 2.003,56	Valor Edificação: R\$ 111.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 77.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 111.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 111.000,00

## Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 111.000,00	Valor por extenso: cento e onze mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Unidades Autônomas		
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma
30.198	0	Indefinido
Valor Imóvel	R\$ 111.000,00	Valor por extenso: cento e onze mil reais

## Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

### Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Dexter Engenharia	Nome do Avaliador Augusto dos Anjos Cavalcante Ribeiro Ramos	CREA / CAU 40774
Local e Data Aracaju 11/12/2018	 Assinatura de Augusto dos Anjos Cavalcante Ribeiro Ramos	

"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 Fachada**

**Descrição**

**Data Foto** 10/12/2018



**Representação Fachada**

**Descrição**

**Data Foto** 10/12/2018



**Representação Identificação Numérica**

**Descrição**

**Data Foto** 10/12/2018



**Representação Fachada**

**Descrição**

**Data Foto** 10/12/2018



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto** 10/12/2018



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto** 10/12/2018

## Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/12/2018

## Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/12/2018

## Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/12/2018

## Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/12/2018

## Fotos da Amostra 5

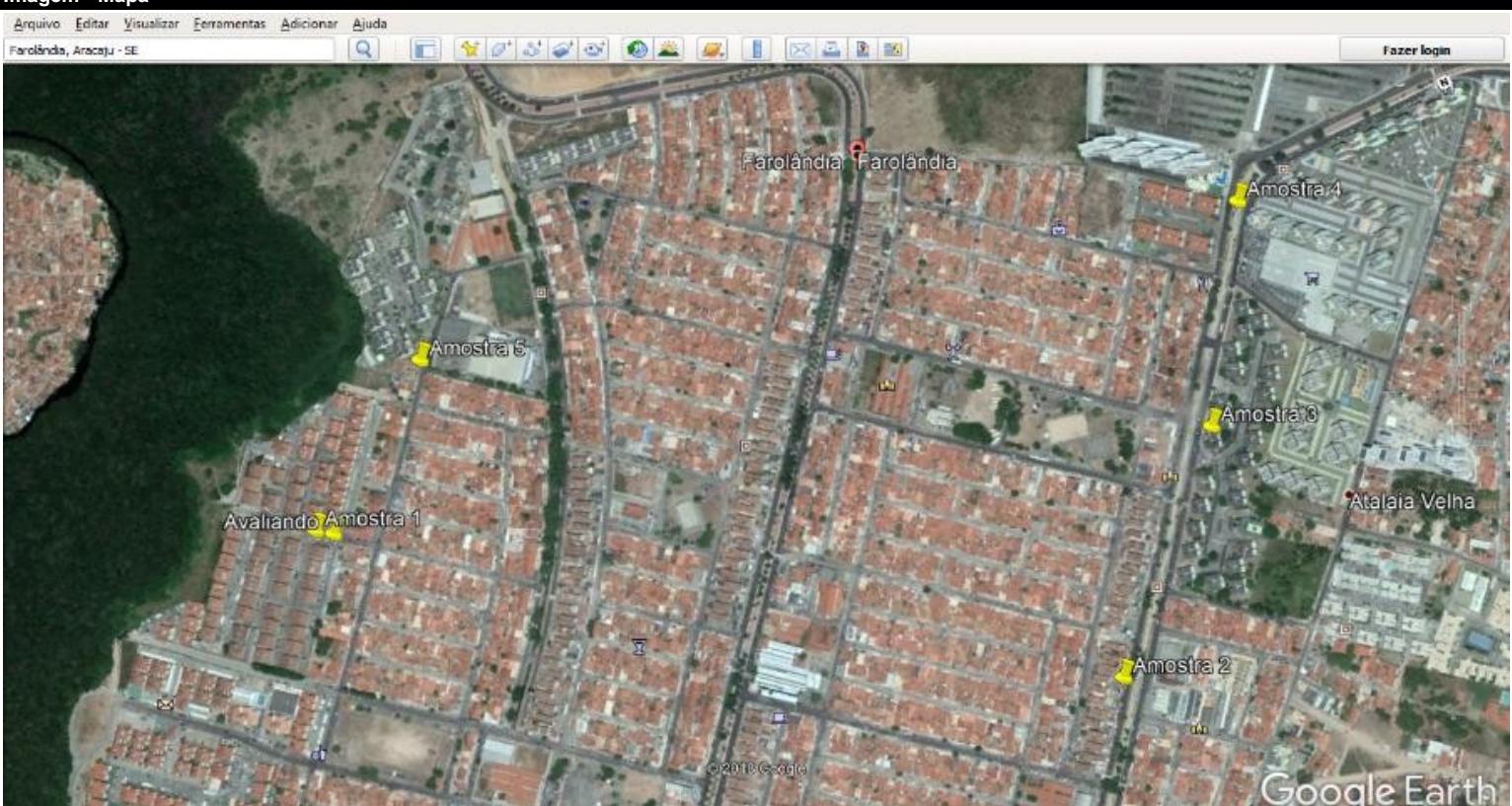


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/12/2018

## Imagen - Mapa



Representação: Mapa

## AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### DADOS DA UNIDADE AVALIADA

<i>Tipo do Imóvel:</i>	<i>Apart Médio</i>
<i>Idade Aparente:</i>	<i>23 anos</i>
<i>Est. Conservação:</i>	<i>Regular</i>
<i>Vida Útil:</i>	<i>60 anos</i>
<i>Padrão do Imóvel</i>	<i>Apart Médio</i>
<i>Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):</i>	<i>1,520</i>
<i>Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):</i>	<i>R\$ 1.905,370</i>
<i>Área Privativa:</i>	<i>55,59 m<sup>2</sup></i>
<i>Número de vagas de garagem:</i>	<i>1</i>
<i>Número de dormitórios:</i>	<i>3</i>
<i>Valor Unitário Homogeneizado:</i>	<i>R\$ 2.003,56 /m<sup>2</sup></i>

**VALOR CALCULADO\*:** **R\$ 111.000,00**

\*valor sem liquidez.

<i>Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:</i>	<i>III</i>
<i>Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:</i>	<i>I</i>

### QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 111.000,00</b>
-------------------------------------	-----------------------

<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b> <i>Utilizando fator de liquidez de 0,6937</i>	<b>R\$ 77.000,00</b>
--	----------------------

Avaliação válida para o apartamento nº303 localizado no 3º pavimento tipo bloco 0020 , integrante do Empreendimento "RESIDENCIAL PRAIAS DO NORDESTE", situado na Rua LENIO DE MOURA MORAIS nº155, FAROLANDIA - ARACAJU - SE , com direito ao uso de 1 vaga de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Amostra nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m <sup>2</sup> )
1	140.000,00	0,950	30,00%	23	3	1	70,000	60	3	1.900,00
2	115.000,00	0,950	30,00%	25	3	1	59,000	60	3	1.851,69
3	125.000,00	0,950	30,00%	20	3	1	70,000	60	3	1.696,43
4	170.000,00	0,950	30,00%	15	3	1	69,000	60	3	2.340,58
5	105.000,00	0,950	30,00%	25	3	1	52,000	60	2	1.918,27
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m <sup>2</sup> )	55,59
idade aparente (anos)	23
estado de conservação	3
nº de vagas	1
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,77520

Pré-saneamento amostral	
Média =	R\$ 1.941,39 /m <sup>2</sup>
R\$ 1.358,98 < Média < R\$ 2.523,81	
Desvio padrão =	239,61
Coef. de variação =	12,34215

Amostra nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m <sup>2</sup> )		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
	Cota Terreno	Cota Benefitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opcional	Difer. (R\$)	
1	570,00	1.330,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,020	26,60	1,000	0,00	1,000	0,00	1.926,60
2	555,51	1.296,19	1,037	48,57	1,000	0,00	1,000	0,00	1,020	25,92	1,048	62,57	1,000	0,00	1.988,80
3	508,93	1.187,50	0,966	-40,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,020	23,75	1,048	57,33	1,000	0,00	1.737,30
4	702,17	1.638,41	0,910	-147,69	1,000	0,00	1,000	0,00	1,020	32,77	1,048	79,10	1,000	0,00	2.304,80
5	575,48	1.342,79	1,037	50,32	1,000	0,00	1,000	0,00	1,020	26,86	1,048	64,82	1,000	0,00	2.060,30
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>		9,97135	Ok	12,34215	Ok	12,34215	Ok	12,34215	Ok	12,64219	maior	12,34215	Ok	Média = R\$ 2003,56 /m <sup>2</sup>	
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado			

Avaliação válida para o apartamento nº303 localizado no 3º pavimento tipo bloco 0020 , integrante do Empreendimento "RESIDENCIAL PRAIAS DO NORDESTE", situado na Rua LENIO DE MOURA MORAIS nº155, FAROLANDIA - ARACAJU - SE , com direito ao uso de 1 vaga de garagem.

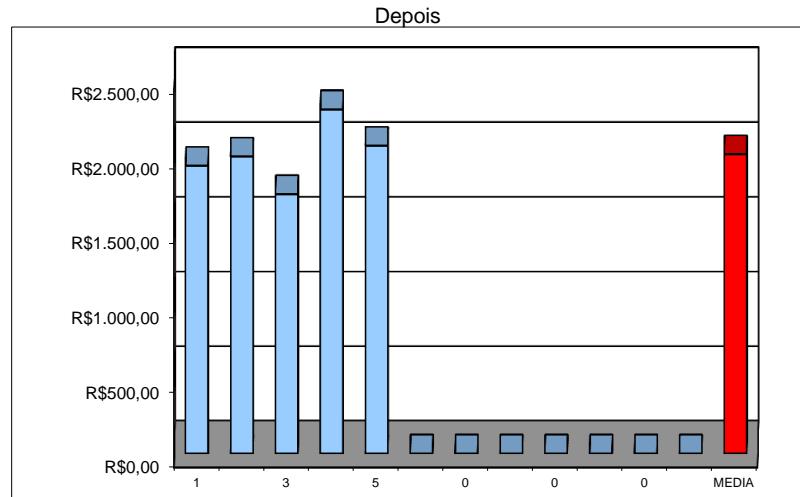
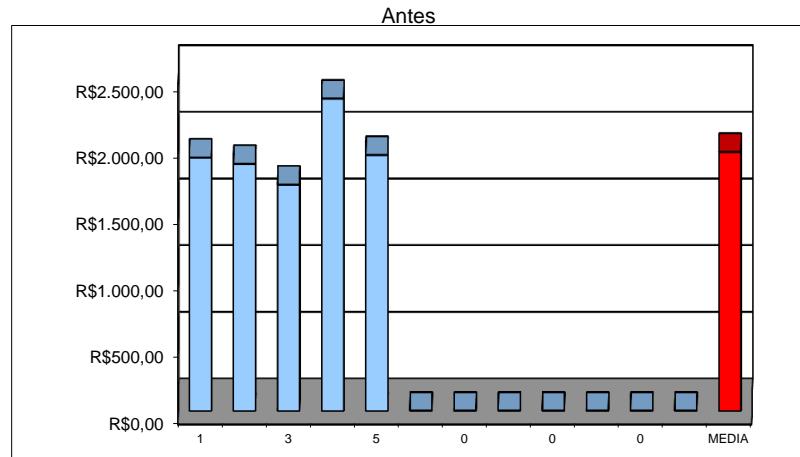
Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$1.402,49 < Média < R\$2.604,63

## GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

### GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

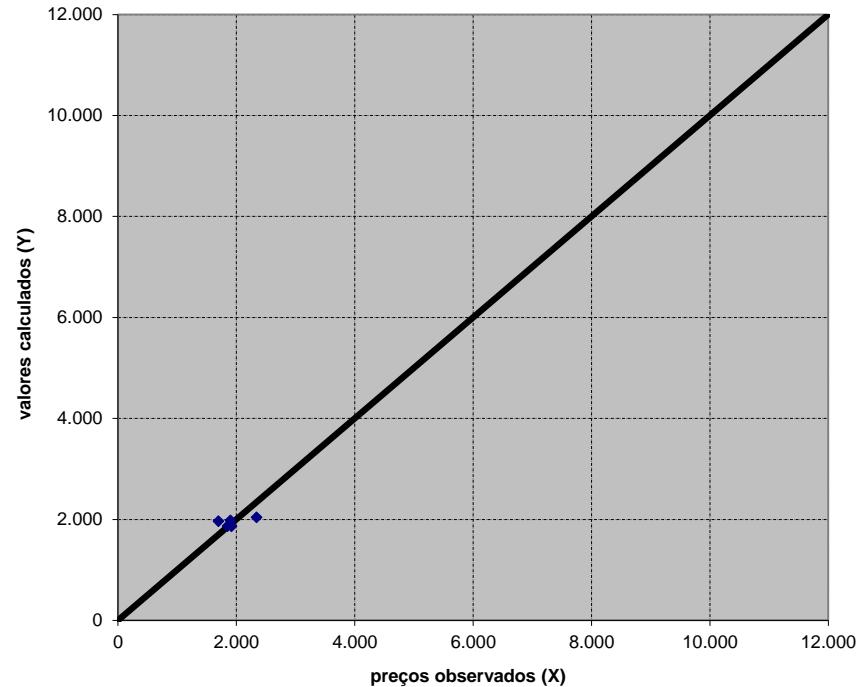
Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 1.941,39	Média	R\$ 2.003,56
Desvio Pad.	239,61	Desvio Pad.	206,76
Coef. Var.	12,34	Coef. Var.	10,32



### GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
12.000,00	12.000,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	1.900,00	1976,96
2	1.851,69	1866,49
3	1.696,43	1962,74
4	2.340,58	2039,38
5	1.918,27	1861,56
0		
0		
0		
0		
0		
0		



**Elementos Amostrais:**

	Elemento Amostral :	nº 01	Data :	11/12/2018	Cidade:	ARACAJU
	Endereço:	RUA LENIO DE MOURA MORAIS	155	<b>RESIDENCIAL PRAIAS DO NORDESTE</b>		
	Fonte / Telefone:	Norma Leão	(79) 99992-1137	Bairro:	FAROLANDIA	
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	49031-040	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	70,00 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 2.000,00	Idade aparente:	23 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar baixo	
	Preço:	<b>R\$ 140.000,00</b>	(R\$/m <sup>2</sup> )>	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	

	Elemento Amostral :	nº 02	Data :	11/12/2018	Cidade:	ARACAJU
	Endereço:	RUA Doutor José Thomas D'Ávila Nabuco	463		<b>0</b>	
	Fonte / Telefone:	ROSA MARIA DA SILVA SOUZA	(079) 99826-2029	Bairro:	FAROLANDIA	
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	49030-270	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	59,00 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão:	1,05	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 1.949,15	Idade aparente:	25 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar baixo	
	Preço:	<b>R\$ 115.000,00</b>	(R\$/m <sup>2</sup> )>	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	

	Elemento Amostral :	nº 03	Data :	11/12/2018	Cidade:	ARACAJU
	Endereço:	AVENIDA Doutor José Thomas D'Ávila Nabuco	700		<b>0</b>	
	Fonte / Telefone:	Edilma Silva Santos	(079) 99604-7313	Bairro:	FAROLANDIA	
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	49030-270	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	70,00	Coef.ajuste padrão:	1,05	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 1.785,71	Idade aparente:	20 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar baixo	
	Preço:	<b>R\$ 125.000,00</b>	(R\$/m <sup>2</sup> )>	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	

	Elemento Amostral :	nº 04	Data :	11/12/2018	Cidade:	ARACAJU
	Endereço:	AVENIDA Doutor José Thomas D'Ávila Nabuco	1005		<b>0</b>	
	Fonte / Telefone:	LANDUALDO CERQUEIRA	(071) 99608-2010	Bairro:	FAROLANDIA	
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	49030-270	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	69,00 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão:	1,05	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 2.463,77	Idade aparente:	15 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar 1º andar	
	Preço:	<b>R\$ 170.000,00</b>	(R\$/m <sup>2</sup> )>	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	

	Elemento Amostral :	nº 05	Data :	11/12/2018	Cidade:	ARACAJU
	Endereço:	RUA Carlos Pereira de Melo	425		<b>0</b>	
	Fonte / Telefone:	son Rodrigues de Menezes Juní	(079) 99144-3787	Bairro:	FAROLANDIA	
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	49030-150	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	52,00 m <sup>2</sup>	Coef.ajuste padrão:	1,05	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 2.019,23	Idade aparente:	25 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	2 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar baixo	
	Preço:	<b>R\$ 105.000,00</b>	(R\$/m <sup>2</sup> )>	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 111.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %  
IPTU 2.220,00 0,17% ao mês  
Manutenção/administração 0,16% ao mês  
Comissão de venda 0,17% ao mês  
**Total 1 0,49% 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 = 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.

69,37% R\$ 77.000,00

#### 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:

Avaliação válida para o apartamento nº303 localizado no 3º pavimento tipo bloco 0020 , integrante do Empreendimento "RESIDENCIAL PRAIAS DO NORDESTE", situado na Rua LENIO DE MOURA MORAIS nº155, FAROLANDIA - ARACAJU - SE , com direito ao uso de 1 vaga de garagem.

## 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 possa 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.