



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

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									
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				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 type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <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 Inácio Barbosa/ São Conrado/ Coroa do Meio				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): 0,00 m² Fração Ideal: 0,274000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos: 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m					
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: vistoria externa			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: 4		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 16		Nº de Elevadores: 0		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 checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo				Estado Conservação Edifício <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"/> 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 type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo		<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 23 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"/> 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 Avaliando 1				Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 55,59 m² Área Comum (m²): 19,62 m² Área Total (m²): 75,21 m² Área Averbada: 75,21 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 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: 10/12/2018

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

☐

☒

IPTU não fornecido.

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 - aracajú - sergipe: apartamento com área útil de 55,59 m², área comum de 19,62 m², área total de 75,21 m², 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 IBAPE-SP quando cabíveis.*Imóvel depreciado face a sua idade aparente e estado de conservação 23 Anos – Regular

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐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 m² R\$ 1.926,60	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		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 m² R\$ 1.988,80	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 59,00
	Área Privativa 59		Área Comum (m²)		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 m² R\$ 1.737,30	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		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 m² R\$ 2.304,80	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 69,00
	Área Privativa 69		Área Comum (m²)		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 m² R\$ 2.060,30	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 52,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

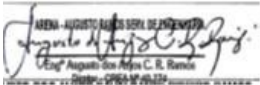
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 55,59	Valor m²: R\$ 2.003,56	Valor Edificação: R\$ 111.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 77.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 111.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 111.000,00

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	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
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		

"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

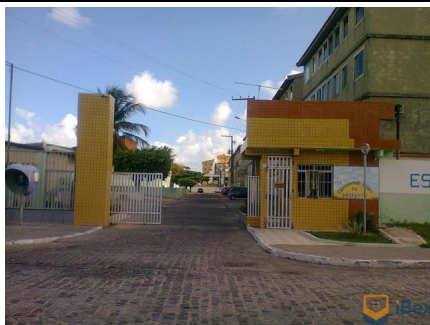


Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/12/2018



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

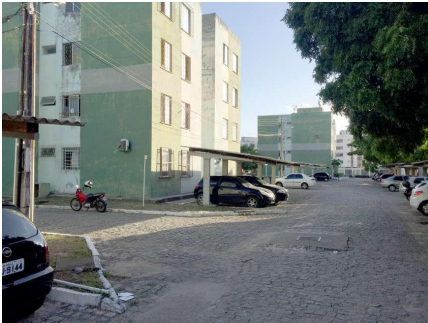


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/12/2018

Fotos da Amostra 5

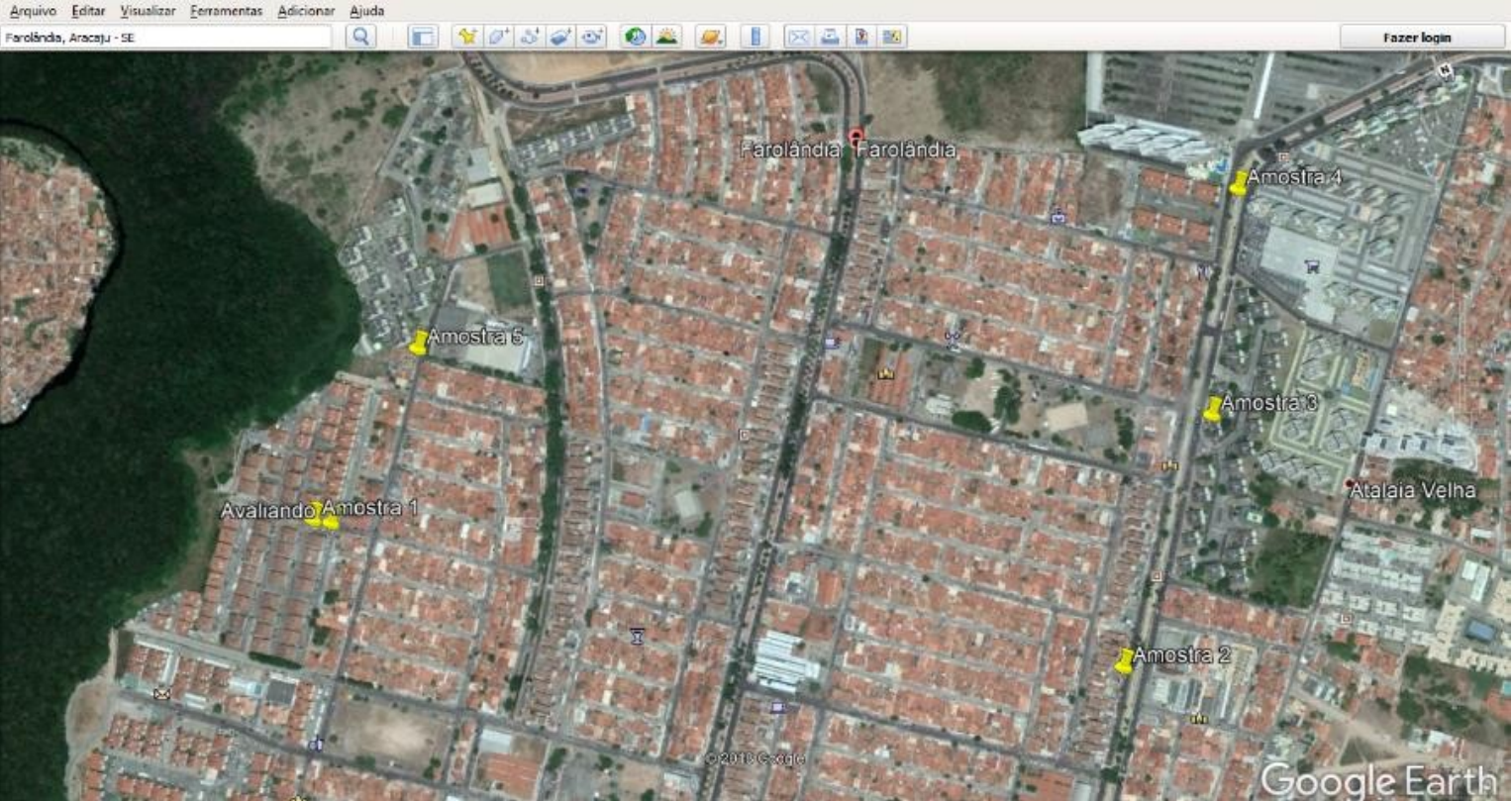


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/12/2018

Imagem - 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>Coefficiente 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 m²</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 /m²</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

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 111.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Utilizando fator de liquidez de 0,6937

R\$ 77.000,00

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 (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
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										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	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 /m²
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\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	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															
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 /m²
			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.

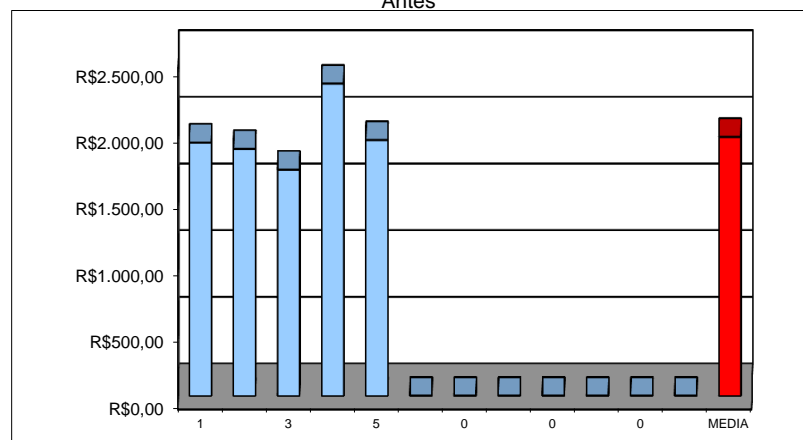
Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$1.402,49 < Média < R\$2.604,63

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

Antes



Depois

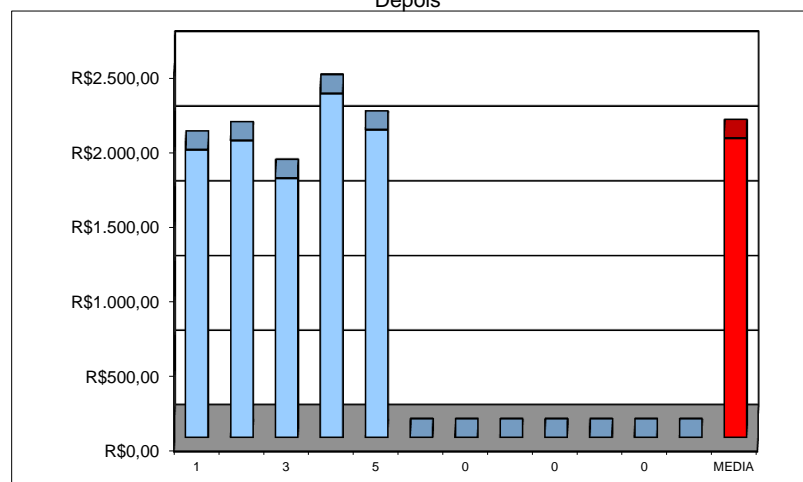
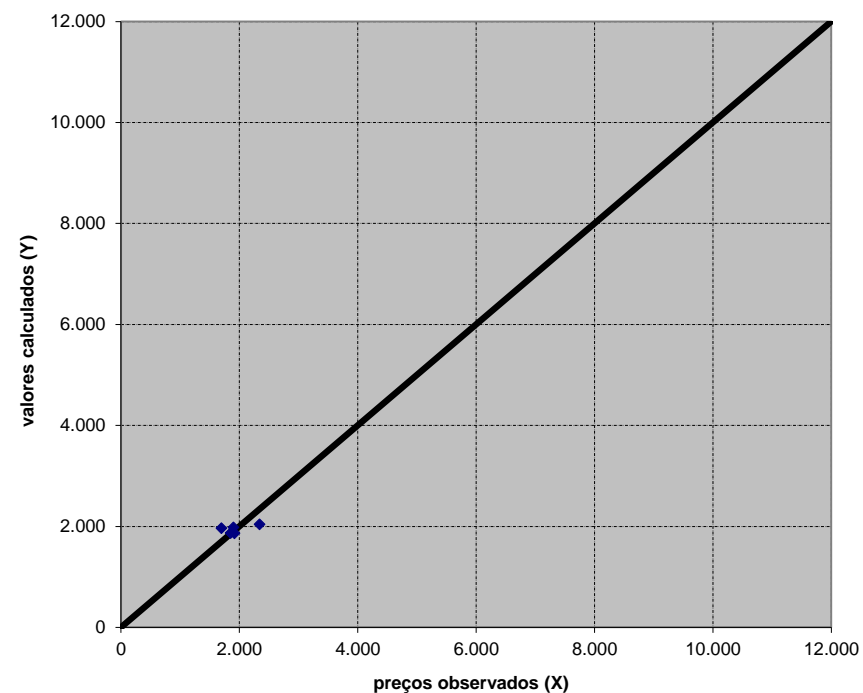


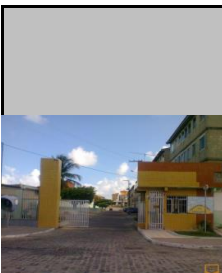
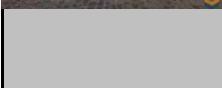
GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO



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		
0		






Elementos Amostrais:

	Elemento Amostral : nº 01			Data : 11/12/2018	Cidade: ARACAJU	
	Endereço: RUA		LENIO DE MOURA MORAIS		155	RESIDENCIAL PRAIAS DO NORDESTE
	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 m²		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: R\$ 140.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	
	Fatores		Localiz.:: 1		Área:	
	Topog.:		Opcional1: 1			
	B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1	
				R\$ /m²: *** 1.926,60		

	Elemento Amostral : nº 02		Data : 11/12/2018		Cidade: ARACAJU				
	Endereço: RUA		Doutor José Thomas D'Ávila Nabuco		463 0				
	Fonte / Telefone:		ROSA MARIA DA SILVA SOUZ/ (079) 99826-2029		Bairro: FAROLANDIA				
	Padrão construtivo: Médio		CEP: 49030-270		Zona : ZM				
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:				
	Área Útil: 59,00 m²		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: R\$ 115.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:		Área terreno:		
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:		Topog.:		Opcional1: 1		
	B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ /m²: *** 1.988,80		

	Elemento Amostral : nº 03			Data : 11/12/2018	Cidade: ARACAJU			
	Endereço: AVENIDA Doutor José Thomas D'Ávila Nabuco			700	0			
	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: R\$ 125.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:		Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:		Topog.:		Opcional1: 1	
	B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ /m²: *** 1.737,30	

	Elemento Amostral : nº 04			Data : 11/12/2018	Cidade: ARACAJU	
	Endereço: AVENIDA Doutor José Thomas D'Ávila Nabuco			1005	0	
	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 m²		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: R\$ 170.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
	B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 2.304,80	



Elemento Amostral :		nº 05	Data :		11/12/2018	Cidade:	ARACAJU	
Endereço:		RUA	Carlos Pereira de Melo			425	0	
Fonte / Telefone:		son Rodrigues de Menezes Junior			(079) 99144-3787	Bairro:	FAROLANDIA	
Padrão construtivo:		Médio	CEP:	49030-150		Zona :	ZM	
Formato:			Área de Terreno:			Testada:		
Área Útil:			52,00 m²	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:			R\$ 105.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	
Fatores		Localiz.:		1	Área:		Topog.:	
B.D.I.:		1		Oferta:		0,95	Comercialização:	
						1	R\$ /m²: ***	
							2.060,30	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 111.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU2.220,000,17% 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.

69,37%

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 (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.