



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUIZ HENRIQUE PALÁCIO DUARTE FERNANDES				Nº CPF / CNPJ 61866229320			Nome Empreendimento Grand Essence		
Valor Compra Venda R\$ 479.277,69				Data Venda			Nº Controle Interno 127792019		
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 2			Matrícula: 12.779		
Logradouro R MANOEL JORGE DE CASTRO				Nº 551			Andar		
Bairro GUARABIRAS				Cidade EUSEBIO			UF CE		CEP 61760-000
							Latitude -03.878733		Longitude -38.456898
Caracterização da Região									
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado			Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial Limites do Bairro Pires Façanha, Guaribas, Centro, Encantada, Coaçu			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input 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 type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular			Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,013100 % 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: EXTERNO			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: 0		Valor Condomínio: R\$ 500,00	
								<input checked="" type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo mais um pav. superior			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input checked="" type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input checked="" type="checkbox"/> Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado			Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 2 Ano Construção 2017		Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção	
								Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1	
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 2			Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 110,00 m² Área Comum (m²): 4,50 m² Área Total (m²): 114,50 m² Área Averbada: 114,5 m² Área não Averbada: m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2			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: 12/12/2019

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

☒

☐

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

☐

☒

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informas as características interna do imóvel)

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

☐

☒

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informas as características interna do imóvel)

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?

☐

☒

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informas as características interna do imóvel)

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

☐

☒

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informas as características interna do imóvel)

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?

☐

☒

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informas as características interna do imóvel)

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informas as características interna do imóvel)

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

☐

☒

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informas as características interna do imóvel)

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informas as características interna do imóvel)

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 12779 do Registro Geral de Imóveis - Eusébio/CE: Casa com área privativa de 110,00m² , área comum de 4,50 m² e área de terreno de 169,78 m².Fração Ideal de 0,0131. . Este laudo atende integralmente à norma ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP.

Amstras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R MANOEL JORGE DE CASTRO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro GUARIBAS

Cidade EUSEBIO

UF CE

CEP 61760-000

Latitude -03.878954

Longitude -38.455810

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

Fonte de Informações RaFael Benício

Telefone (85) 98637-9907

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2017

Estado Conservação Imóvel Ótimo

Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00

Data Venda / Oferta 12/12/2019

Valor m² R\$ 4.909,09

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 7,00

Área do Terreno (em m²) 220,00

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R CARAMURU

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CENTRO

Cidade EUSEBIO

UF CE

CEP 61760-000

Latitude -03.894257

Longitude -38.439101

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

Fonte de Informações Gladstone

Telefone (85) 99635-5444

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2017

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 615.000,00

Data Venda / Oferta 12/12/2019

Valor m² R\$ 5.031,82

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 6,00

Área do Terreno (em m²) 215,00

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R MANOEL JORGE DE CASTRO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro GUARIBAS

Cidade EUSEBIO

UF CE

CEP 61760-000

Latitude -03.878954

Longitude -38.455810

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

Fonte de Informações Ideia Imobiliária

Telefone (85) 98522-2105

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2017

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 610.000,00

Data Venda / Oferta 12/12/2019

Valor m² R\$ 4.990,91

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 7,00

Área do Terreno (em m²) 210,00

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro EST DO FIO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ENCANTADA

Cidade EUSEBIO

UF CE

CEP 61760-000

Latitude -03.866270

Longitude -38.439430

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

Fonte de Informações Carneiro de Mendonça

Telefone (85) 99995-9508

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2017

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00

Data Venda / Oferta 12/12/2019

Valor m² R\$ 5.553,19

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 6,50

Área do Terreno (em m²) 204,00

Área da Edificação (m²) 94,00

Área Privativa 94

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R SANTA CECILIA

Nº 338

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PIRES FACANHA

Cidade EUSEBIO

UF CE

CEP 61760-000

Latitude -03.886710

Longitude -38.451110

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

Fonte de Informações Acert Imob

Telefone (85) 41050-6400

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2017

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 620.000,00

Data Venda / Oferta 12/12/2019

Valor m² R\$ 5.027,03

Padrão

Testada (Frente) 8,00

Área do Terreno (em m²) 212,00

Área da Edificação (m²) 111,00

Área Privativa 111

Área Comum (m²) 0

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 / 7


Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 110,00	Valor m²: R\$ 5.102,41	Valor Edificação: R\$ 561.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 388.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 561.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 561.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 561.000,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta e um 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
12.779	0	Indefinido		110,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Imóvel	R\$ 561.000,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta e um mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador











Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa Dexter	Nome do Avaliador WLADYA MARDELLE ARAUJO MAXIMO LOURENCO	CREA / CAU 41070
Local e Data Fortaleza 13/12/2019		

“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 Identificação Numérica	Representação Fachada	Representação Fachada
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto 12/12/2019	Data Foto 12/12/2019	Data Foto 12/12/2019
		
Representação Fachada	Representação Identificação Numérica	Representação Vista da Rua
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto 12/12/2019	Data Foto 12/12/2019	Data Foto 12/12/2019
		
		Representação Vista da Rua
		Descrição
		Data Foto 12/12/2019
		
Representação Sala de Reunião	Representação Sala de Reunião	Representação Quintal
Descrição	Descrição	Descrição Quadras
Data Foto 12/12/2019	Data Foto 12/12/2019	Data Foto 12/12/2019



Representação Piscina

Descrição

Data Foto 12/12/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 12/12/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 12/12/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 12/12/2019

Fotos da Amostra 4



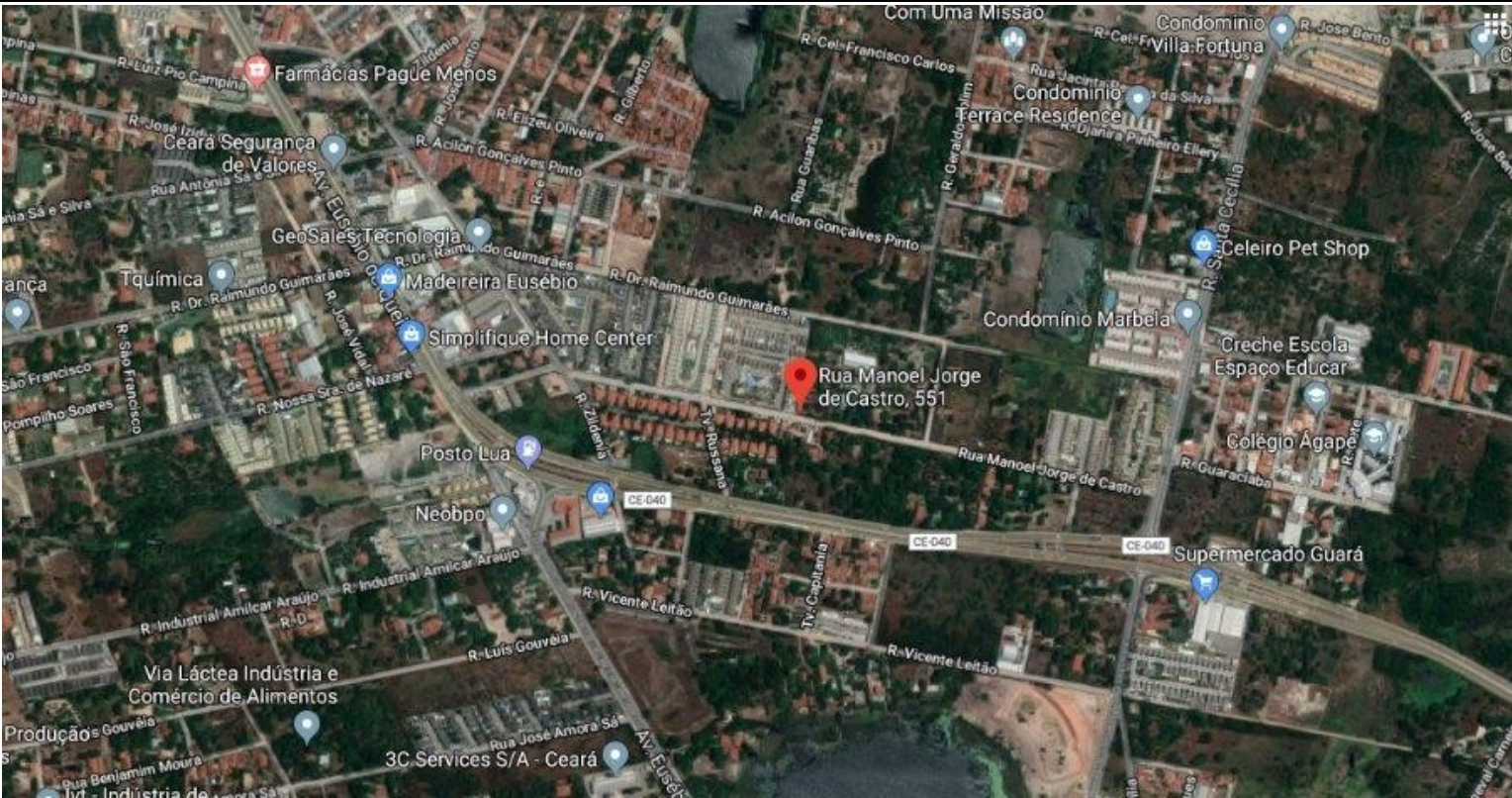
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/12/2019

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/12/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa residencial
Idade Aparente:	2 anos
Est. Conservação:	Novo/Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,869
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.698,470
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	110,00 m²
Área informada no Projeto:	110,00 m²
Fator de Depreciação:	0,9808
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 561.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

Utilizando fator de liquidez de 0,6916

R\$ 388.000,00

Avaliação válida para a casa situada na Rua Manoel Jorge de Castro nº 551, casa 76, Guaribas, Eusébio, CE.

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)
1	600.000,00	0,900	2	2	70	110,000	30,00%	3	4.909,09
2	615.000,00	0,900	2	2	70	110,000	30,00%	3	5.031,82
3	610.000,00	0,900	2	2	70	110,000	30,00%	3	4.990,91
4	580.000,00	0,900	2	2	70	94,000	30,00%	3	5.553,19
5	620.000,00	0,900	2	2	70	111,000	30,00%	3	5.027,03
6	0,00								

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	110,00
idade aparente (anos)	2
estado de conservação	2
nº de dormitório(s)	4
vida útil (anos)	70
cota parte de terreno	30,00%
Fator idade e est.conserv.	0,98080
pré-saneamento da amostra	
valor unitário não-homog.	R\$ 5.102,41
limites	+30% R\$ 6.633,13
	-30% R\$ 3.571,69

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homogeneizado (R\$/m²)	Valores Parcias das Quotas Partes para Cálculo (R\$)		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Opcional1		Variável Opcional2		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)	
		Quota Terreno	Quota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Opcional2	Difer. (R\$)		
1	4.909,09	1472,73	3.436,36	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	4.909,09	
2	5.031,82	1509,55	3.522,27	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	5.031,82	
3	4.990,91	1497,27	3.493,64	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	4.990,91	
4	5.553,19	1665,96	3.887,23	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	5.553,19	
5	5.027,03	1508,11	3.518,92	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	5.027,03	
6															
Coeficientes de variação =		5,032	**	**	5,032	ok	5,032	ok	5,03186	ok	5,032	ok	5,032	ok	Média Homogeneizada R\$ 5.102,41
					fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 110 m² x R\$ 5102,41 / m² = R\$ 561264,81

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 561.000,00
-----------------------------------	-----------------------

Avaliação válida para a casa situada na Rua Manoel Jorge de Castro nº 551, casa 76, Guaribas, Eusébio, CE.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$3.571,69 < Média < R\$6.633,13

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%		%
Limite Inferior:	4926,363986	-3,45%
Limite Superior:	5278,450693	3,45%
Amplitude do IC (80%)	0,069004037	
Grau de Precisão:	III	

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III

Extrapolação Variáveis Quantitativas ou Proxy:
0,50 < Variável Avaliando < 1,50

	Área Privativa	Idade	Estado de Conservação	Número de Dormitórios	Vida Útil
Limite Inferior	94,00	2,00	2	3	70,00
Limite Superior	111,00	2,00	2	3	70,00
Avaliando	110,00	2,00	2	4	70,00
-50% do Limite Inferior	47,00	1,00	1	1	35,00
+50% do Limite Superior	166,50	3,00	3	5	105,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III

Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,90 a 1,10

Elemento nº	Localização	Depreciação Física	Padrão	Opcional1	Opcional2	Total
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6						

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I

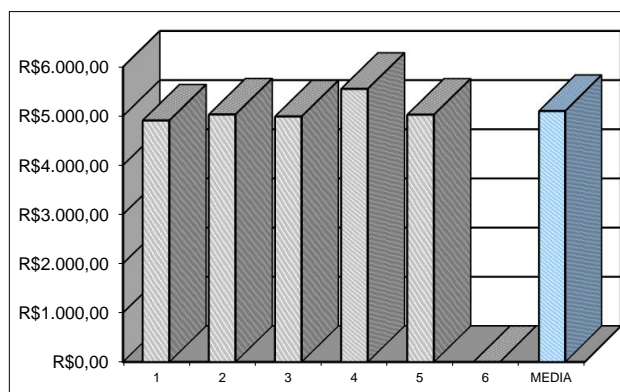
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

Grau de Fundamentação:

I

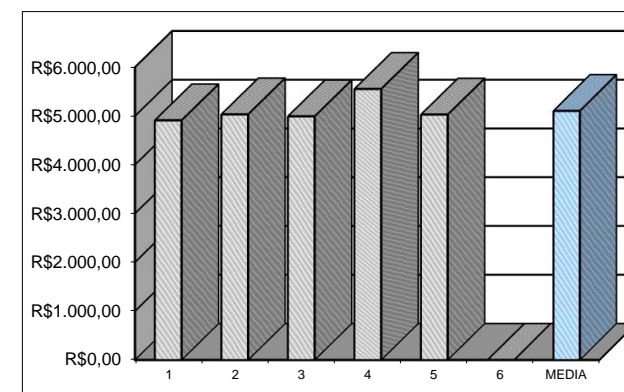
Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização

Média
R\$ 5.102,41
Desvio Pad.
256,75
Coef. Var.
5,03



Valores Unitários Privativos Depois da Homogeneização

Média
R\$ 5.102,41
Desvio Pad.
256,75
Coef. Var.
5,03



Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : nº 01		Data : 12/12/2019	Cidade: Eusébio	
Endereço: Rua Manoel Jorge de Castro - nº S/N - **				
Fonte / Telefone: RaFael Benicio (085) 98637-9907			Bairro:	Guaribas
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 220 m²	Testada:	7 metros
Área equivalente: 110 m²		Coef.ajuste padrão: 0,869	Construção:	110
Custo Unitário: R\$ 1698,47		Idade aparente: 2 anos	Est.Cons:	novo / regular
3 Dormit. (3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Lavabo, 1 Área de Serviço, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 600.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 5454,55	Área terreno: 2.727,27
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0.9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 4.909,09



Elemento Amostral : nº 02		Data : 12/12/2019	Cidade:	Eusébio
Endereço: Rua Caramuru - nº S/N - **				
Fonte / Telefone: Gladstone (085) 99635-5444			Bairro:	Centro
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 215 m²	Testada:	6 metros
Área equivalente: 110 m²		Coef.ajuste padrão: 0,869	Construção:	110
Custo Unitário: R\$ 1698,47		Idade aparente: 2 anos	Est.Cons:	novo / regular
3 Dormit. (3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Lavabo, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 615.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 5590,91	Área terreno: 2.860,47
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0.9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 5.031,82



Elemento Amostral : nº 03		Data : 12/12/2019	Cidade: Eusébio	
Endereço: ua Manoel Jorge de Castro - nº S/N - **				
Fonte / Telefone: Idea Imobiliária (085)98522.2105			Bairro:	Guaribas
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 210 m²	Testada:	7 metros
Área equivalente: 110 m²		Coef.ajuste padrão: 0,869	Construção:	110
Custo Unitário: R\$ 1698,47		Idade aparente: 2 anos	Est.Cons:	novo / regular
3 Dormit. (3 Suite), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Lavabo, 1 Área de Serviço, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 610.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 5545,45	Área terreno: 2.904,76
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0.9	Comercialização: 1	R\$ Homoa.: 4.990,91



Elemento Amostral : nº 04		Data : 12/12/2019	Cidade: Eusébio
Endereço: Estrada do fio - nº S/N - **			
Fonte / Telefone: Carneiro de Mendonça (085) 99995-9508		Bairro: Encantada	
Padrão construtivo: Casa Médio		Zona : **	
Formato: Regular	Área de Terreno: 204 m²	Testada: 6,5 metros	
Área equivalente: 94 m²	Coef.ajuste padrão: 0,869	Construção: 94	
Custo Unitário: R\$ 1698,47	Idade aparente: 2 anos	Est.Cons: novo / regular	
3 Dormit. (3 Suite), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Lavabo, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado			
Preço: R\$ 580.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 6170,21 Área terreno: 2.843,14
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1 Opcional1: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0.9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 5.553,19

Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : nº 05		Data : 12/12/2019	Cidade:	Eusébio
Endereço: Rua Santa Cecília - nº 338 - **				
Fonte / Telefone: Acert Imob (085) 4105-0640			Bairro:	Pires Façanha
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 212 m²		Testada: 8 metros	
Área equivalente: 111 m²	Coef.ajuste padrão: 0,869		Construção: 111	
Custo Unitário: R\$	Idade aparente: 2 anos		Est.Cons: novo / regular	
3 Dormit. (3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Lavabo, 1 Área de Serviço, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 620.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 5585,59	Área terreno: 2.924,53
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 5.027,03

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 561.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU11.220,000,17% 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.

69,16%

R\$ 388.000,00

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.