

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	Complemento CS 76	
Bairro GUARABIRAS	Cidade EUSEBIO	UF CE	CEP 61760-000	Latitude -03.878733 Longitude -38.456898

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana						Restritivos:	
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano					
Tipo Pavimentação: Paralelepípedo								

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Centro	<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 checked="" type="checkbox"/> Normal-alto
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Crescente	<input type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente		<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Normal
<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"/> Normal-baixo	
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input checked="" type="checkbox"/> Shopping	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial		
Limites do Bairro Pires Façanha, Guaribas, Centro, Encantada, Coaçu								
Fatores Valorizantes								
<input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô								
<input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente								
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo								

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	<input type="checkbox"/> Regular (Geométrico)	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo

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

Tipo de 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"/>	<input type="checkbox"/>

Condomínio / Imóvel Avaliado

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	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício			
Térreo mais um pav. superior		<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular			
		<input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			

Infraestrutura do Edifício	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Baixo
<input checked="" type="checkbox"/> Sauna	
<input type="checkbox"/> Gerador	
<input checked="" type="checkbox"/> Pista de Cooper	
<input checked="" type="checkbox"/> Piscina	
<input type="checkbox"/> Sala de Conveniência	
<input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos	
<input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica	
<input type="checkbox"/> Interfone	
<input type="checkbox"/> TV a Cabo	
<input type="checkbox"/> TV Satélite	
<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	
<input type="checkbox"/> Depósito Individual	
<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	
<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 checked="" type="checkbox"/> Habitado	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Desabitado	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma				
<input type="checkbox"/> Apartamento				
<input type="checkbox"/> Loja				
<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo				
<input type="checkbox"/> Loft				

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 1
Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 2
Dimensões		Nº Dormitórios 1
Área Privativa: 110,00 m ²	Área Comum (m ²): 4,50 m ²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2
		Face Imóvel
Área Averbada: 114,5 m ²	Área não Averbada m ²	<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: 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 informar 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 informar 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 sinal de reforma ou obras?

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

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

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

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 informar as características interna do imóvel)

10) O imóvel possui características uni-familiares?

Fechamento de laudo com vistoria externa (não sendo possível informar 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 informar 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 informar 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. Fazendo Ideal de 0,0131. . Este laudo atende integralmente à norma ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP.

Amostras:

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 Benicio		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 m ² R\$ 4.909,09	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m ²) 220,00	Área da Edificação (m ²) 110,00	
Área Privativa 110		Área Comum (m ²) 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 Suite), 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 m ² R\$ 5.031,82	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 6,00	Área do Terreno (em m ²) 215,00	Área da Edificação (m ²) 110,00	
Área Privativa 110		Área Comum (m ²) 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 Suite), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Lavabo, 1 Área de Serviço, 3 Vaga(s) de Garagem		Fonte de Informações Idea 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 m ² R\$ 4.990,91	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m ²) 210,00	Área da Edificação (m ²) 110,00	
Área Privativa 110		Área Comum (m ²) 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 Suite), 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 m ² R\$ 5.553,19	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 6,50	Área do Terreno (em m ²) 204,00	Área da Edificação (m ²) 94,00	
Área Privativa 94		Área Comum (m ²) 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 Suite), 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 m ² R\$ 5.027,03	Padrão	Testada (Frente) 8,00	Área do Terreno (em m ²) 212,00	Área da Edificação (m ²) 111,00	
Área Privativa 111		Área Comum (m ²) 0		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): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 110,00	Valor m ² : R\$ 5.102,41	Valor Edificação: R\$ 561.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 388.000,00	Valor Imóvel: Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 561.000,00 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 (m ²)	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 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 Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Sala de Reunião

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Sala de Reunião

Descrição

Data Foto 12/12/2019



Representação Quintal

Descrição Quadras

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

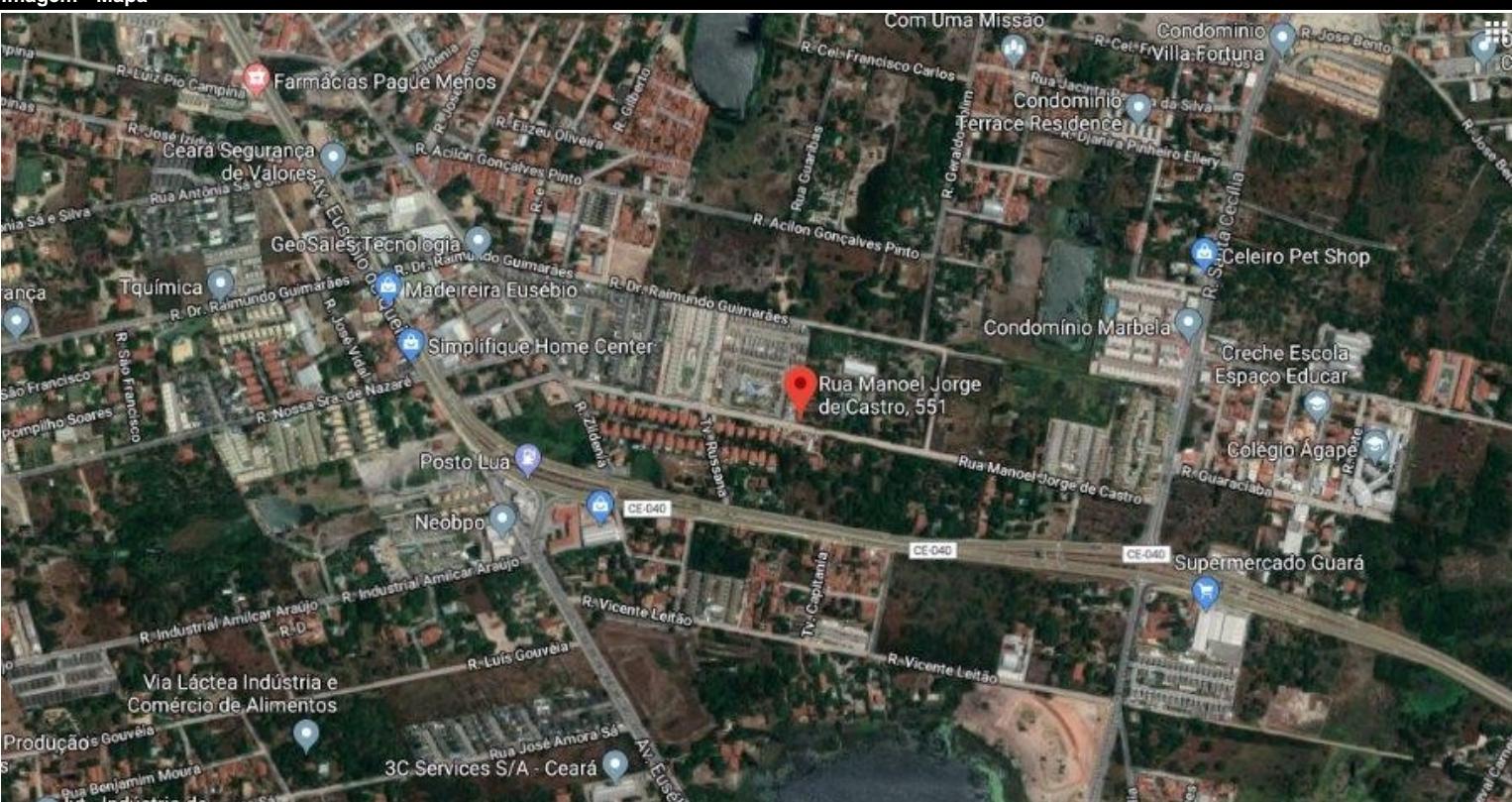


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 12/12/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

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

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 561.000,00
-------------------------	-----------------------

VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 388.000,00
--------------------------	-----------------------

Utilizando fator de liquidez de 0,6916

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

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m ²)	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%
	-30%
	R\$ 6.633,13
	R\$ 3.571,69

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

$$\text{Valor do Imóvel} = 110 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5102,41 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 561264,81$$

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

R\$3 571,69 < Média < R\$6 633,13

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

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

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

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

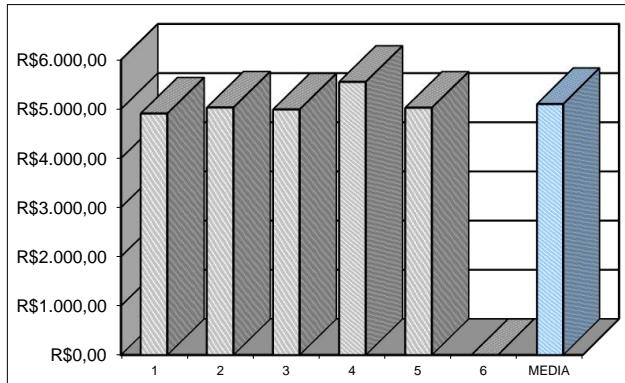
PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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
Avaliado	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						

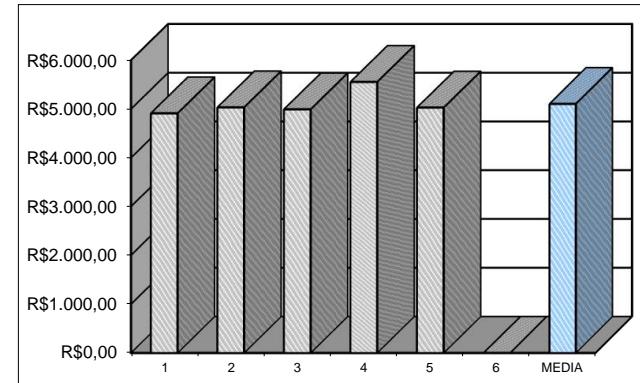
Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização

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 m ²	Testada:	7 metros		
Área equivalente: 110 m ²	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\$/m ²)>	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 m ²	Testada:	6 metros		
Área equivalente: 110 m ²	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\$/m ²)>	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 m ²	Testada:	7 metros		
Área equivalente: 110 m ²	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\$ 610.000,00	(R\$/m ²)>	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\$ Homog.:	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 m ²	Testada:	6,5 metros		
Área equivalente: 94 m ²	Coef.ajuste padrão: 0,869	Construção:	94		
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\$ 580.000,00	(R\$/m ²)>	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 Cecilia - nº 338 - **					
Fonte / Telefone:	Acert Imob (085) 4105-0640	Bairro:	Pires Façanha		
Padrão construtivo:	Casa Médio	Zona :	**		
Formato: Regular	Área de Terreno: 212 m ²	Testada:	8 metros		
Área equivalente: 111 m ²	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\$/m ²)>	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 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.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 561.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %
IPTU 11.220,00 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.

69,16% 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.