Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANASTACIO DAS NEVES DE LOUREIRO	**Nº CPF / CNPJ** 20972008268	**Nome Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 500.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno** 0010038248

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório:** 1	**Matrícula:** 6433			
Logradouro R ASTURIAS	**Nº** 21	**Andar**	**Complemento** QD QN 1		
Bairro TAPANA	**Cidade** BELEM	**UF** PA	**CEP** 66833-280	**Latitude** -01.339205	**Longitude** -48.458614

Caracterização da Região

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação Pública
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos:
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Escola
- [x] Segurança
- [x] Ônibus
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro

Paracuri, Guajará, Coqueiro, Parque Verde, São Clemente e Pratinha.

Padrão da Região:
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo
- [x] Normal
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular (Geométrico)
- [ ] Irregular

Dimensões

Área (em m²): 264,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 22,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 22,00 m

Tipo de Implantação
- [ ] Condomínio
- [x] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: Laudo externo

Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [ ] 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:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de Construção do Edifício
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Normal
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo

Estado Conservação Edifício
- [ ] Bom
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Edifício
- [ ] Playground
- [ ] Gerador
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [ ] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga Autônoma
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
- [ ] Bom
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel
- [ ] Alto
- [x] Normal
- [ ] Baixo
- [ ] Mínimo

Uso Imóvel: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Nº Banheiros:** 4

Fachada Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Andares do Imóvel Avaliando** 1	**Nº Dormitórios** 3

Dimensões

Área Privativa: 166,85 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 166,85 m²

Área Averbada: 0 m² Área não Averbada 166.85 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 0 **Privativas** 1

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Garagem	1	x	x	x
Sala de Jantar / Copa	1	x	x	x
Cozinha	1	x	x	x
Área de Serviço Coberta	1	x	x	x
Churrasqueira	1	x	x	x
Dormitório	1	x	x	x
Banheiro Social	1	x	x	x
Suíte	2	x	x	x
Banheiro Suíte	2	x	x	x
Lavabo	1	x	x	x
Escritório	1	x	x	x

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: 24/07/2020

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Laudo externo.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Laudo externo.		
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☐	☒
Matrícula não faz menção a vaga.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☒	☐
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	☐	☒
Laudo externo.		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	☐	☒
Laudo externo.		
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?	☐	☒
Laudo externo.		
10) O imóvel possui características uni-familiares?	☒	☐
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☐	☒
Laudo externo.		
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☐	☒
Laudo externo.		
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 do imóvel:Áreas da Matrícula 6.433 do 3° ORI de Belém: Terreno = 264,00m².Áreas do IPTU contribuinte 024/32882/23/18/0524/000/000-72 do ano 2020: Área 264,00 m²; Construída = 166,85 m².* Observações adicionais:Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis. Valor de avaliação baseado em aspectos externo, podendo sofrer alteração mediante vistoria interna e documentação atualizada.

Amostras:

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

1	**Logradouro** RUA BÚZIOS	**Nº** 48	**Andar**	**Complemento** CJ TAPAJÓS	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro TAPANÃ	**Cidade** BELÉM	**UF** PA	**CEP** 66833-450	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem.		**Fonte de Informações** IMOBILIÁRIA AMARAL		**Telefone** (91) 9828-9321	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 30	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Regular					
	Valor Venda / Oferta R$ 210.000,00	**Data Venda / Oferta** 24/07/2020	**Valor m²** R$ 404,40	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 10,00	**Área do Terreno (em m²)** 220,00
	Área da Edificação (m²) 141,00					
	Área Privativa 141	**Área Comum (m²)** 0	**Vida Útil (em anos)** 70			
2	**Logradouro** RUA ANTILHAS	**Nº** 40	**Andar**	**Complemento** CJ TAPAJÓS	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro TAPANÃ	**Cidade** BELÉM	**UF** PA	**CEP** 66833-300	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 3 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem.		**Fonte de Informações** BATISTA IMÓVEIS		**Telefone** (91) 9829-2911	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 35	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Regular					
	Valor Venda / Oferta R$ 210.000,00	**Data Venda / Oferta** 24/07/2020	**Valor m²** R$ 319,38	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 12,00	**Área do Terreno (em m²)** 300,00
	Área da Edificação (m²) 112,00					
	Área Privativa 112	**Área Comum (m²)** 0	**Vida Útil (em anos)** 70			
3	**Logradouro** RUA JUSCELINO KUBITSCHECK	**Nº** 15	**Andar**	**Complemento** CJ RAIMUNDO JINKINGS	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro TAPANÃ	**Cidade** BELÉM	**UF** PA	**CEP** 66833-890	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 3 Dormit. (3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 4 Banho, 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem.		**Fonte de Informações** ALEXANDRE VALNETE		**Telefone** (91) 9820-4999	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 30	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Regular					
	Valor Venda / Oferta R$ 220.000,00	**Data Venda / Oferta** 24/07/2020	**Valor m²** R$ 314,49	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 11,00	**Área do Terreno (em m²)** 200,00
	Área da Edificação (m²) 118,50					
	Área Privativa 118.5	**Área Comum (m²)** 0	**Vida Útil (em anos)** 70			
4	**Logradouro** RUA TRÊS	**Nº** 35	**Andar**	**Complemento** CJ PEDRO TEIXEIRA	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro COQUEIRO	**Cidade** BELÉM	**UF** PA	**CEP** 66670-340	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem.		**Fonte de Informações** LOTUS IMOBILIÁRIA - 91 98191-7829		**Telefone**	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 35	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Regular					
	Valor Venda / Oferta R$ 230.000,00	**Data Venda / Oferta** 24/07/2020	**Valor m²** R$ 316,83	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 10,00	**Área do Terreno (em m²)** 230,00
	Área da Edificação (m²) 144,80					
	Área Privativa 144.8	**Área Comum (m²)** 0	**Vida Útil (em anos)** 70			
5	**Logradouro** RUA DOIS	**Nº** 33	**Andar**	**Complemento** CJ PEDRO TEIXEIRA	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro COQUEIRO	**Cidade** BELÉM	**UF** PA	**CEP** 66670-330	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem.		**Fonte de Informações** CONFIARE		**Telefone** (91) 9888-2274	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 30	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Regular					
	Valor Venda / Oferta R$ 260.000,00	**Data Venda / Oferta** 24/07/2020	**Valor m²** R$ 290,20	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 10,00	**Área do Terreno (em m²)** 200,00
	Área da Edificação (m²) 171,00					
	Área Privativa 171	**Área Comum (m²)** 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 (m²): 264,00	Valor m²: R$ 318,18	Valor Terreno: R$ 84.000,00
Área da Edificação (m²): 166,85	Valor m²: R$ 1.414,44	Valor Edificação: R$ 236.000,00
Valor de Liquidez: R$ 243.000,00	Valor Imóvel:	R$ 320.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R$ 320.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 84.000,00	Valor por extenso: oitenta e quatro mil reais
Valor Edificação	R$ 236.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e seis mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
6433	0	Indefinido				

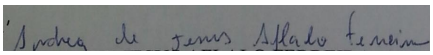
Valor Imóvel	R$ 320.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Dexter Engenharia	**Nome do Avaliador** ANDREA DE JESUS AFLALO FERREIRA	**CREA / CAU** CAU: A57849-5

Local e Data
São Paulo
25/07/2020



"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 Vista da Rua
Descrição Identificação do Conjunto.
Data Foto 24/07/2020

Representação Vista da Rua
Descrição Rua Astúrias.
Data Foto 24/07/2020

Representação Fachada
Descrição Imóvel avaliando.
Data Foto 24/07/2020

Representação Identificação Numérica
Descrição Imóvel avaliando.
Data Foto 24/07/2020

Representação Fachada
Descrição Imóvel vizinho, lado direito, número 23.
Data Foto 24/07/2020

Representação Identificação Numérica
Descrição Imóvel vizinho, lado direito.
Data Foto 24/07/2020

Representação Fachada
Descrição Imóvel vizinho, lado esquerdo, número 19.
Data Foto 24/07/2020

Representação Identificação Numérica
Descrição Imóvel vizinho, lado esquerdo.
Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada
Descrição Cj Tapajós.
Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada
Descrição Cj Tapajós.
Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 3

Representação Fachada
Descrição Cj Raimundo Jinkings.
Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 4

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada
Descrição Cj Pedro Teixeira
Data Foto 24/07/2020

Imagem - Mapa

Representação: Mapa

Divisão de Engenharia e
Estudos de Viabilidade

Dexter Engenharia

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R$)	Terreno (R$)	R$/m² de A Terr.	R$/m² de AC
1	R$ 210.000,00	0,95	10,00	22,00	220,00	141,00	30	4	70	0,702400	R$ 1.791,54	0,65	1,00	R$ 116.040,04	R$ 83.459,96	379,36	822,98
2	R$ 210.000,00	0,95	12,00	25,00	300,00	112,00	35	4	70	0,659200	R$ 1.791,54	0,76	1,00	R$ 100.128,48	R$ 99.371,52	331,24	894,00
3	R$ 220.000,00	0,95	11,00	18,18	200,00	118,50	30	3	70	0,732800	R$ 1.791,54	0,99	1,00	R$ 154.482,60	R$ 54.517,40	272,59	1.303,65
4	R$ 230.000,00	0,95	10,00	23,00	230,00	144,80	35	4	70	0,659200	R$ 1.791,54	0,87	1,00	R$ 148.604,53	R$ 69.895,47	303,89	1.026,27
5	R$ 260.000,00	0,95	10,00	20,00	200,00	171,00	30	3	70	0,732800	R$ 1.791,54	0,87	1,00	R$ 195.086,79	R$ 51.913,21	259,57	1.140,86
6	R$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
		R$ 309,33	R$ 1.037,55
pré-saneamento	+30%	R$ 402,13	
	-30%	R$ 216,53	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R$/m²)		Variável Frente		Variável Profundididade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional2		Variável Opcional1		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R$/m²)
			Fator Frente	Difer. (R$)	Fator Profund.	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Topograf.	Difer. (R$)	Fator Opcional2	Difer. (R$)	Fator Opcional1	Difer. (R$)	
1	379,36		1,000	0,00	1,066	25,04	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	404,40
2	331,24		0,964	-11,86	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	319,38
3	272,59		0,981	-5,15	1,173	47,05	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	314,49
4	303,89		1,000	0,00	1,043	12,94	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	316,83
5	259,57		1,000	0,00	1,118	30,64	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	290,20
6															
Coeficientes de variação =		15,538	15,684	**maior**	12,912	ok	15,538	ok	15,53822	ok	15,538	ok	15,538	ok	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		**R$ 329,06**

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

R$230,34 < Média < R$427,78

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	264,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	12,00	fator frente	1,0371
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	0,9381
Valor unitário homogeneizado = R$	329,0609	/ m²	

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

Valor de Mercado do Terreno = R$ 84.520,00

Avaliação válida para a casa, situada na Rua Astúrias, nº 21, Conj Tapajós, bairro Tapanã, Belém, PA.

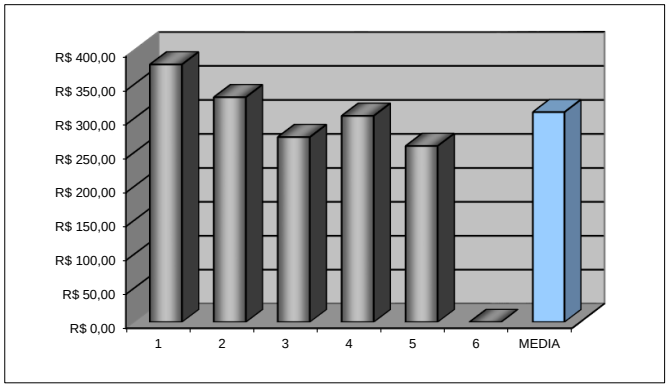
DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 309,33	Média	R$ 329,06
Desvio Pad.	48,06	Desvio Pad.	43,71
Coef. Var.	**15,54**	Coef. Var.	**13,28**

Antes



Depois

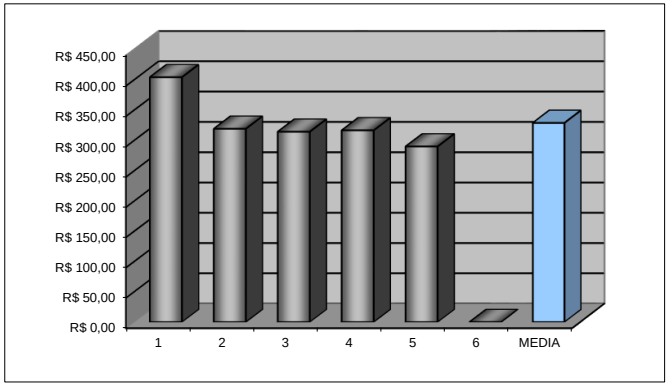
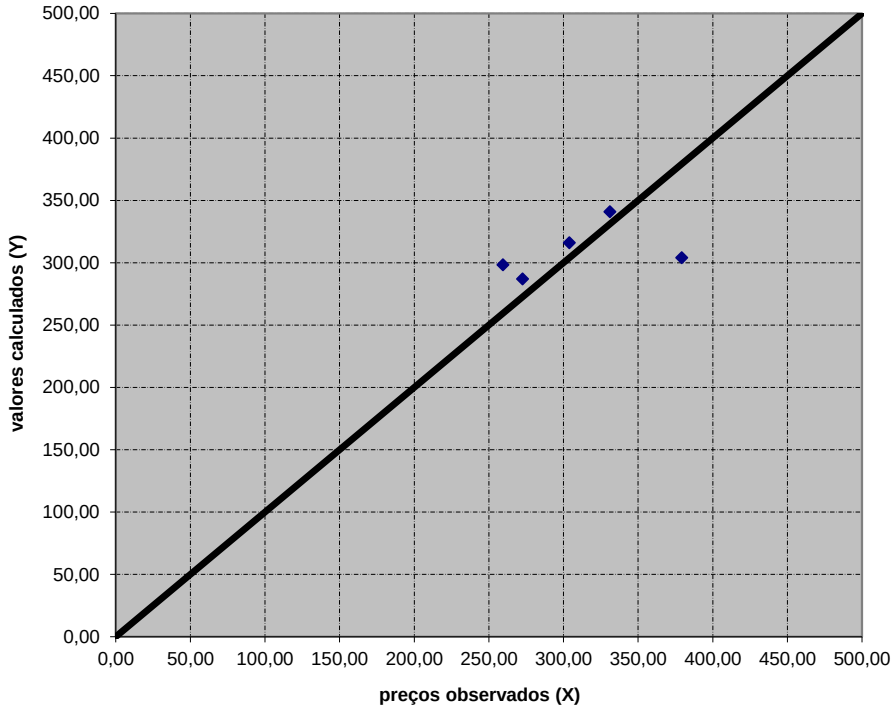


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	379,36	304,02
2	331,24	340,92
3	272,59	287,16
4	303,89	316,12
5	259,57	298,42
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
500,00	500,00



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	*Casa residencial*
Idade Aparente:	11 *anos*
Est. Conservação:	*Regular*
Vida Útil:	*70 anos*
Padrão do Imóvel	*Casa Médio*
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	*0,869*
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	*R$ 1.791,540*
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	*166,85 m²*
Área informada no Projeto:	*166,85 m²*
Fator de Depreciação:	*0,9072*
Fator Comercialização:	*1,00*
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	*1,00*
Percentual executado da obra:	*100,00%*

VALOR DA BENFEITORIA*:	***R$ 235.650,00***

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	**R$ 84.520,00**
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	**R$ 235.650,00**
VALOR DE MERCADO	**R$ 320.170,00**
VALOR DE AVALIAÇÃO	**R$ 320.000,00**

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL*	**R$ 243.000,00**

Avaliação válida para a casa, situada na Rua Astúrias, nº 21, Conj Tapajós, bairro Tapanã, Belém, PA.

Elementos Amostrais:

Dexter Engenharia

Elemento Amostral :	**nº 01**	Data : 24/07/2020	Cidade:	Belém
Endereço: RUA BÚZIOS - nº 48 - CJ TAPAJÓS				
Fonte / Telefone: IMOBILIÁRIA AMARAL - 91 98289-3214			Bairro:	TAPANÃ
#N/D			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 220 m²		Testada:	10 metros
Área equivalente: 141 m²	Coef.ajuste padrão: 0,654		Construção: 141	
Custo Unitário: R$ 1791,54	Idade aparente: 30 anos		Est.Cons:	regular c/ reparos simples
3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço:	**R$ 210.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 1489,36	Área terreno: 954,55
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R$ Homog.: **404,40**

Elemento Amostral :	**nº 02**	Data : 24/07/2020	Cidade:	Belém
Endereço: RUA ANTILHAS - nº 40 - CJ TAPAJÓS				
Fonte / Telefone: BATISTA IMÓVEIS - 91 98292-9119			Bairro:	TAPANÃ
#N/D			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 300 m²		Testada:	12 metros
Área equivalente: 112 m²	Coef.ajuste padrão: 0,757		Construção: 112	
Custo Unitário: R$ 1791,54	Idade aparente: 35 anos		Est.Cons:	regular c/ reparos simples
3 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço:	**R$ 210.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 1875,00	Área terreno: 700,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R$ Homog.: **319,38**

Elemento Amostral :	**nº 03**	Data : 24/07/2020	Cidade:	Belém
Endereço: RUA JUSCELINO KUBITSCHECK - nº 15 - CJ RAIMUNDO JINKINGS				
Fonte / Telefone: ALEXANDRE VALNETE - 91 98204-9991			Bairro:	TAPANÃ
#N/D			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 200 m²		Testada:	11 metros
Área equivalente: 118,5 m²	Coef.ajuste padrão: 0,993		Construção: 118,5	
Custo Unitário: R$ 1791,54	Idade aparente: 30 anos		Est.Cons:	regular
3 Dormit. (3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 4 Banho, 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço:	**R$ 220.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 1856,54	Área terreno: 1.100,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R$ Homog.: **314,49**

Elemento Amostral :	**nº 04**	Data : 24/07/2020	Cidade:	Belém
Endereço: RUA 3 - nº 35 - CJ PEDRO TEIXEIRA				
Fonte / Telefone: LOTUS IMOBILIÁRIA - 91 98191-7829			Bairro:	COQUEIRO
#N/D			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 230 m²		Testada:	10 metros
Área equivalente: 144,8 m²	Coef.ajuste padrão: 0,869		Construção: 144,8	
Custo Unitário: R$ 1791,54	Idade aparente: 35 anos		Est.Cons:	regular c/ reparos simples
3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço:	**R$ 230.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 1588,40	Área terreno: 1.000,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R$ Homog.: **316,83**

Elementos Amostrais:

Dexter Engenharia

Elemento Amostral :	**nº 05**	Data : 24/07/2020	Cidade: Belém
Endereço: RUA 2 - nº 33 - CJ PEDRO TEIXEIRA			
Fonte / Telefone: CONFIARE - 91 98882-2748			Bairro: COQUEIRO
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : **
Formato: Regular	Área de Terreno: 200 m²		Testada: 10 metros
Área equivalente: 171 m²	Coef.ajuste padrão: 0,869		Construção: 171
Custo Unitário: R$	Idade aparente: 30 anos		Est.Cons: regular
3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado			

Preço:	**R$ 260.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 1520,47	Área terreno: 1.300,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R$ Homog.: **290,20**

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 320.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	6.400,00	0,17%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	7,85%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,16%	ao mês	Inflação média ao ano	4,31%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,17%	ao mês	Custo financeiro	3,39%	ao ano
Total 1		**0,49%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,28%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,77% 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. 75,94% **R$ 243.000,00**

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	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

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 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.