

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário BUREAU SERVIÇOS TECNICOS DE INFRAESTRUTURA LTDA	Nº CPF / CNPJ 03709855000184	Nome Empreendimento COND FENIX RESIDENCE	
Valor Compra Venda R\$ 900.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 0033014230000025780	

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 5380	
Logradouro R ACAI	Nº S/N	Andar	Complemento LT 15 QD 16 RES UH 2
Bairro ESTANCIA FELIZ 2	Cidade CANAA DOS CARAJAS	UF PA	CEP 68537-000 Latitude -06.539159 Longitude -49.847075

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana						Restritivos:	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<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 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 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: Asfalto								

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:		
<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Comercial	<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 type="checkbox"/> Normal-alto	<input type="checkbox"/> Baixo
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente		<input checked="" type="checkbox"/> Normal		
<input type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input 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 type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial			
Outro - Descrever Abaixo			Limites do Bairro						

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Regular (Geométrico)	Área (em m²): 0,00 m²	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Irregular	Fração Ideal: 33,330000 %	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)		Testada (Frente): 0,00 m	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Fundos 0,00 m	<input type="checkbox"/> Baixo

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	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"/>

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado							
Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	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	Estado Conservação Edifício
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Edifício	Padrão Acabamento Imóvel
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Gerador	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Mínimo
<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 Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Anos 5 Ano Construção	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Sobrado				
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma				
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				
<input type="checkbox"/> Loja				
<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo				
<input type="checkbox"/> Loft				

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 2
Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1

Dimensões	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1	Face Imóvel
Área Privativa: 59,48 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	<input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
	Área Total (m²): 59,48 m²	
Área Averbada: 59,48 m²	Área não Averbada 0 m²	

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: 11/06/2019

- | | | Sim | Não |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação? | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Trata-se de município de pequeno porte, com aproximadamente 36.000 habitantes e médio desenvolvimento imobiliário. O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 1,5 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: PA-160 e Av. Rio Branco), onde evidenciamos uso residencial e pequenos comércios no entorno. O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e casas com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Avaliação com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite). É importante ressaltar que não foi possível identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo. Na matrícula fornecida consta tratar-se de casa em condomínio, porém, na data da vistoria constatamos que na realidade trata-se de casa geminada com acesso direto a via pública sem nenhuma área de uso comum (construída ou de terreno). O imóvel possui área de terreno exclusivo de 105,67m².

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R SEM DENOMINACAO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro ESTANCIA FELIZ	Cidade CANAA DOS CARAJAS	UF PA	CEP 68537-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. Regis		Telefone (94) 99114-3315		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 13/06/2019	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 110,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro PROXIMO A ESCOLA EQUIPE		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro	Cidade CANAA DOS CARAJAS	UF PA	CEP 68537-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. Eudes		Telefone (94) 99258-9885		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 130,00
	Área Privativa 130		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro LOT PARQUE CARAJAS		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro	Cidade CANAA DOS CARAJAS	UF PA	CEP 68537-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. João		Telefone (94) 99135-4876		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 159.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 140,00
	Área Privativa 140		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R SEM DENOMINACAO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CENTRO	Cidade CANAA DOS CARAJAS	UF PA	CEP 68537-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. Romildo		Telefone (94) 98193-9291		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 85.000,00	Data Venda / Oferta 13/06/2019	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 56,00
	Área Privativa 56		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R SEM DENOMINACAO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro FLOR DE LIS	Cidade CANAA DOS CARAJAS	UF PA	CEP 68537-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. Odécio		Telefone (94) 99198-8699		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 13/06/2019	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 145,00
	Área Privativa 145		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

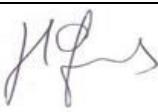
Área do Terreno (m²): 105,67	Valor m²: R\$ 126,06	Valor Terreno: R\$ 13.321,24
Área da Edificação (m²): 59,48	Valor m²: R\$ 1.454,67	Valor Edificação: R\$ 86.523,95
Valor de Liquidez: R\$ 80.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 100.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 100.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 13.321,24	Valor por extenso: treze mil e trezentos e vinte e um reais e vinte e quatro centavos				
Valor Edificação	R\$ 86.523,95	Valor por extenso: oitenta e seis mil e quinhentos e vinte e três reais e noventa e cinco centavos				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
5380	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 100.000,00	Valor por extenso: cem mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA GALACHE	Nome do Avaliador Tales R. S. Galache	CREA / CAU 5060563873/D
Local e Data Santo André / SP 01/08/2019		

"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 Fachada

Descrição

Data Foto 11/06/2019



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 11/06/2019



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 11/06/2019

Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno: 00330142300000025780

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/06/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/06/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/06/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/06/2019

Fotos da Amostra 5

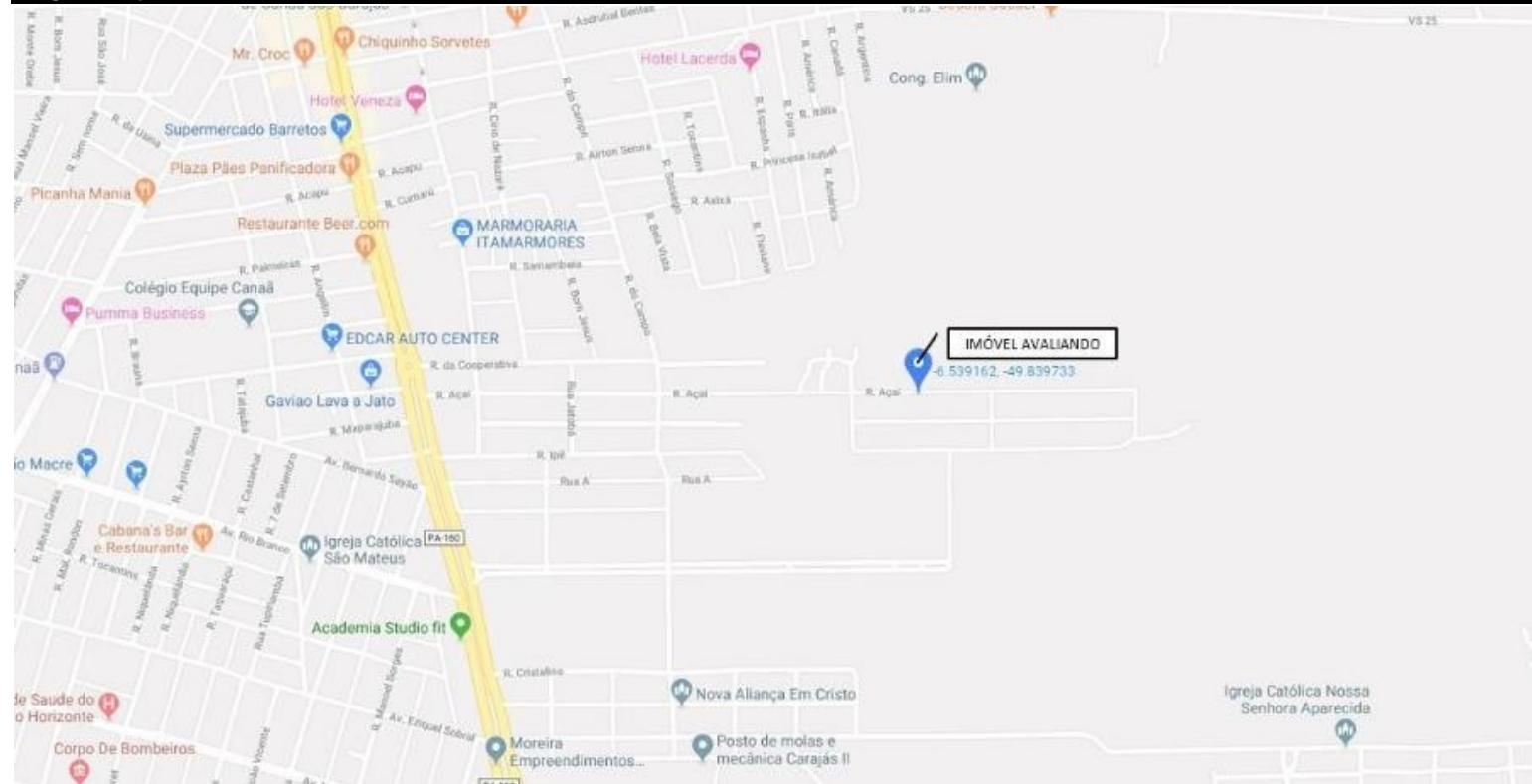


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/06/2019

Imagen - Mapa



Representação: Mapa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONE	CONTATO			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M ²)	FRENTE (M)	ÁREA (M ²)	
1	Rua sem denominação - Estancia Feliz	S/nº		(94) 99114-3315	Sr. Regis	140.000,00	1,00	5	60	2,50	20%	0,844	110,00	10,00	200,00	13/06/19
2	Próximo a Escola Equipe	S/nº		(94) 99258-9885	Sr. Eudes	170.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	0,919	130,00	10,00	200,00	13/06/19
3	Loteamento Parque Carajás	S/nº		(94) 99135-4876	Sr. João	159.000,00	1,00	20	60	2,50	20%	0,844	140,00	10,00	250,00	13/06/19
4	Rua sem denominação - Centro	S/nº		(94) 98193-9291	Sr. Romildo	85.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	0,919	56,00	10,00	200,00	13/06/19
5	Rua sem denominação - Bairro Flor de Lis 2	S/nº		(94) 99198-8699	Sr. Odecio	180.000,00	1,00	10	60	2,50	20%	0,844	145,00	10,00	250,00	13/06/19

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://pa.mgfimoveis.com.br/casa-incrivel-moderna-faco-negocio-venda-pa-canaa-dos-carajas-area-104198808
2	https://pa.olx.com.br/regiao-de-maraba/imoveis/casa-no-centro-de-canaa-dos-carajas-606291806
3	https://pa.olx.com.br/regiao-de-maraba/imoveis/grande-oportunidade-582176713
4	https://pa.olx.com.br/regiao-de-maraba/imoveis/casa-nova-em-canaa-dos-carajas-624341279
5	https://pa.olx.com.br/regiao-de-maraba/imoveis/casa-a-venda-em-canaa-dos-carajas-para-626939409

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.276,03
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIADO						
		Averbado		Não Averbado		
Setor		Ac	59,48	Ac		Coeff. Frente
Quadra		idade	5	idade		Coeff. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coeff. Área
Frente	4,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coeff. Esquina
Alt	105,67	residual	20%	residual		topogr.
Pred. Encosta	26,42	modula	1,00	modula		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Áres Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal			Homogeneização do fator topografia			Homogeneização da frente				
									ÍNDICE FISCAL	Fl	(Vu x Fl)-Vu	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.
1	140.000,00	0,90	106.867,59	19.132,41	10,00	20,00	200,00	95,66	1,00	1,00	0,00	95,66	1,0000	1,0000	0,00	95,66	1,1487	14,22	109,89
2	170.000,00	0,90	127.997,59	25.002,41	10,00	20,00	200,00	125,01	1,00	1,00	0,00	125,01	1,0000	1,0000	0,00	125,01	1,1487	18,59	143,60
3	159.000,00	0,90	116.381,42	26.718,58	10,00	25,00	250,00	106,87	1,00	1,00	0,00	106,87	1,0000	1,0000	0,00	106,87	1,1487	15,89	122,77
4	85.000,00	0,90	60.165,15	16.324,85	10,00	20,00	200,00	81,67	1,00	1,00	0,00	81,67	1,0000	1,0000	0,00	81,67	1,1487	12,14	83,82
5	180.000,00	0,90	134.890,62	27.109,38	10,00	25,00	250,00	106,44	1,00	1,00	0,00	106,44	1,0000	1,0000	0,00	106,44	1,1487	15,12	124,55
						Média	103,53		Média	103,53			Média	103,53		Média	118,93		Média
						L. Inf.	72,47		L. Inf.	72,47			L. Inf.	72,47		L. Inf.	83,25		L. Inf.
						L. Sup.	134,59		L. Sup.	134,59			L. Sup.	134,59		L. Sup.	154,81		L. Sup.
						Desvio	16,10		Desvio	16,10			Desvio	16,10		Desvio	18,49		Desvio
						CV	0,155		CV	0,155			CV	0,155		CV	0,155		CV

Homogeneização da profundidade			SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x Fi)-Vu		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
				1	2	3	
0,89442719	1,1180	11,29	106,95	1,27	121,18	121,18	121,18
0,89442719	1,1180	14,76	139,77	1,27	158,36	158,36	158,36
1,00000000	1,0000	0,00	106,87	1,15	122,77	122,77	122,77
0,89442719	1,1180	9,64	91,31	1,27	103,46	103,46	103,46
1,00000000	1,0000	0,00	108,44	1,15	124,56	124,56	124,56
Média			110,67	126,06	126,06	126,06	126,06
L. Inf.			77,47	88,25	88,25	88,25	88,25
L. Sup.			143,87	163,88	163,88	163,88	163,88
Desvio			17,71				Desvio padrão
CV			0,160				19,94
Outros				12,13%	Límite sup	141,35	
				10,00%	Límite inf	140,70	

	Averbado		Não Averbado
Área construída	59,48	Área construída	0,00
Vu construção	1.531,24	Vu construção	0,00
Depreciação	95,00%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.454,67	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	86.523,95	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	105,67	Valor Terreno	13.321,24
Vu terreno	126,06	Valor Construção	86.523,95
Valor total	13.321,24	Valor total	100.000,00

Resumo da Homogeneização para o avaliado

VALOR TERRENO	R\$	13.321,24
VALOR BENEFITÓRIA	R\$	86.523,95
VALOR TOTAL	R\$	100.000,00

	ENDEREÇO:	IDADE APARENTE (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)	% DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PADRÃO	K	DEPRECIAÇÃO (%)	VALOR UNITÁRIO (R\$ m³)	VALOR DA CONSTRUÇÃO (R\$)
	Avaliado	5	70	20%	7	Regular	c	59,48	1,20	0,939	95,1%	1.455,90	86.596,88
1		5	60	20%	8	regular e necessitando de reparos sim	d	110,00	0,844	0,879	90,3%	972,72	106.999,06
2		15	70	20%	21	é regular e necessitando de reparos sim	d	130,00	0,919	0,803	84,2%	987,39	128.360,63
3		20	60	20%	33	é regular e necessitando de reparos sim	d	140,00	0,844	0,718	77,4%	833,57	116.700,40
4		10	70	20%	14	Regular	c	56,00	0,919	0,897	91,8%	1.076,04	60.258,43
5		10	60	20%	17	é regular e necessitando de reparos sim	d	145,00	0,844	0,829	86,2%	899,26	124.510,40

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R8N	1.276,03					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2	20%	59,48	1,2	1.531,24	91.077,92	95,0%	86.523,95
Não Averbado	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	5	60	2,5	20%	110,00	0,84	1.076,97	118.466,63	90,2%	106.867,59
Comparativo 2	15	70	2,5	20%	130,00	0,92	1.172,67	152.447,30	84,0%	127.997,59
Comparativo 3	20	60	2,5	20%	140,00	0,84	1.076,97	150.775,70	77,2%	116.381,42
Comparativo 4	10	70	2,0	20%	56,00	0,92	1.172,67	65.669,61	91,6%	60.165,15
Comparativo 5	10	60	2,5	20%	145,00	0,84	1.076,97	156.160,55	86,4%	134.890,62

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 100.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%
IPTU	70,89
Manutenção/administração	0,16% ao mês
Comissão de venda	0,17% ao mês
Total 1	0,33% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Taxa da aplicação financ.
Inflação média ao ano
Custo financeiro
Total 2

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,63% 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.

80,00% R\$ 80.000,00

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:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx