

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 00330142300000025780
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 5380	
Logradouro R ACAI		Nº S/N		Andar	
Bairro ESTANCIA FELIZ 2		Cidade CANAA DOS CARAJAS		UF PA	CEP 68537-000
				Latitude -06.539159	Longitude -49.847075
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo 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 <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 33,330000 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m		
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Edifício <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 2	
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	
Nº Dormitórios		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
Dimensões		Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		<input checked="" 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: 11/06/2019

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

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.

Amstras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☐Área Total (m²)

☒Terreno

1

Logradouro R SEM DENOMINACAO

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. 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. Odecio

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 homogeneização		
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

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

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 (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
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	RIN	1,276,03
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
			Averbado		Não Averbado	
Setor		Ac	59,48	Ac		Coef. Frente
Quadra		Idade	5	Idade		Coef. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	4,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina
At	105,67	residual	20%	residual		topogr.
Prof. Equiv.	25,42	padrão	1,20	padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente							
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x Fi)-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	1,000000000	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	1,000000000	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	1,000000000	1,1487	15,89	122,77				
4	85.000,00	0,90	60.165,15	16.334,85	10,00	20,00	200,00	81,67	1,00	1,00	0,00	81,67	1,0000	1,0000	0,00	81,67	1,000000000	1,1487	12,14	93,82				
5	180.000,00	0,90	134.890,62	27.109,38	10,00	25,00	250,00	108,44	1,00	1,00	0,00	108,44	1,0000	1,0000	0,00	108,44	1,000000000	1,1487	16,12	124,56				
Média								103,53	Média				103,53	Média				103,53	Média				118,93	
L. Inf.								72,47	L. Inf.				72,47	L. Inf.				72,47	L. Inf.				83,25	
L. Sup.								134,59	L. Sup.				134,59	L. Sup.				134,59	L. Sup.				154,61	
Desvio								16,10	Desvio				16,10	Desvio				16,10	Desvio				18,49	
CV								0,155	CV				0,155	CV				0,155	CV				0,155	
									SIM				SIM				SIM				SIM			

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,1180	11,29	106,95	1,27	121,18	121,18	121,18	121,18
0,89442719	1,1180	14,76	139,77	1,27	158,36	158,36	158,36	158,36
1,00000000	1,0000	0,00	106,87	1,15	122,77	122,77	122,77	122,77
0,89442719	1,1180	9,64	91,31	1,27	103,46	103,46	103,46	103,46
1,00000000	1,0000	0,00	108,44	1,15	124,56	124,56	124,56	124,56
Média					126,06	126,06	126,06	126,06
L. Inf.					88,25	88,25	88,25	88,25
L. Sup.					163,88	163,88	163,88	163,88
Desvio						Desv padrão	19,94	
CV						12,13%	Limite sup	141,35
						-12,13%	Limite inf	110,78
								SIM

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 avaliando										
Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Área	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos	Unitário Homog.
1	Rua sem denominação - Estancia Feliz, S/nº	95,66	0,90	-	1,00	1,00	1,1487	1,1180	1,27	121,18
2	Próximo a Escola Equipe, S/nº	125,01	0,90	-	1,00	1,00	1,1487	1,1180	1,27	158,36
3	Loteamento Parque Carajás, S/nº	106,87	0,90	-	1,00	1,00	1,1487	1,0000	1,15	122,77
4	Rua sem denominação - Centro, S/nº	81,67	0,90	-	1,00	1,00	1,1487	1,1180	1,27	103,46
5	Rua sem denominação - Bairro Flor de Lis 2, S/nº	108,44	0,90	-	1,00	1,00	1,1487	1,0000	1,15	124,56
Média:										126,06
Limite max:										163,88
Limite Min:										88,25

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

60.000,00

	ENDEREÇO:	IDADE APARENTE (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)	% DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	PADRÃO	K	DEPRECIAÇÃO (%)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR DA CONSTRUÇÃO (R\$)
Avaliando		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	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	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	Regular e necessitando de reparos sim	d	145,00	0,844	0,828	86,2%	928,35	134.610,40

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) %

IPTU70,890,01% ao mês

Manutenção/administração0,16% ao mês

Comissão de venda0,17% ao mês

Total 10,33% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.8,50% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano4,66% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,67% ao ano

Total 20,30% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,63% 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.

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