

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RENAN ALVES DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 13265032434		Nome Empreendimento COND: CAMPOS SALES III	
Valor Compra Venda R\$ 110.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 326662019	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 32.666	
Logradouro R PROJETADA		Nº S/N		Andar	
Bairro CIDADE BALNEARIA NOVO MUNDO		Cidade CONDE		UF PB	
		CEP 58322-007		Latitude	
				Longitude	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial Limites do Bairro Paraíso		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,355000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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: 1		Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades: 0	
		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 0,00	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa de 1 Pavimento		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"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <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 Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 4 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes:		Nº Banheiros: 2	
Fachada Pintura		Esquadrias vistoria externa		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	
Nº Dormitórios 2					
Dimensões Área Privativa: 68,20 m² Área Comum (m²): 63,56 m² Área Total (m²): 131,76 m² Área Averbada: 131,76 m² Área não Averbada m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" 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: 30/08/2019

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

☒

☐

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

Vistoria externa

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Vistoria externa

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas

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?

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar as áreas

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Vistoria externa

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

☐

☒

Vistoria externa

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

☐

☒

Vistoria externa

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

Vistoria externa

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

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Áreas da Matrícula 32.666 do Cartório Velton Braga, cidade do Conde - PB: Área Privativa = 68,20 m²; Área Comum = 63,56 m²; Área Total = 131,76 m²; Fração ideal = 0,3550 %; Vagas de garagem = 1.Áreas do IPTU contribuinte 080260017000000 do ano 2019: Área não descrita; Fração ideal não descrita.Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R ILZA RIBEIRO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro jacuma-conde

Cidade CONDE

UF PB

CEP 58322-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 3 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), 1 banho e 3 vaga(s)

Fonte de Informações Imobi Realize

Telefone (83) 98730-9992

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2019

Valor m² R\$ 1.999,98

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

2

Logradouro R ILZA RIBEIRO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro jacuma-conde

Cidade CONDE

UF PB

CEP 58322-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), 2 banho e 1 vaga(s)

Fonte de Informações Imobi Realize

Telefone (83) 98730-9992

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2019

Valor m² R\$ 2.160,23

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 67,00

Área Privativa 67

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro R PROJETADA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro jacuma-conde

Cidade CONDE

UF PB

CEP 58322-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), 1 banho e 1 vaga(s)

Fonte de Informações Hélio Cordeiro

Telefone (83) 98777-4288

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2019

Valor m² R\$ 2.005,49

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

4

Logradouro R ILZA RIBEIRO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro jacuma-conde

Cidade CONDE

UF PB

CEP 58322-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), 1 banho e 1 vaga(s)

Fonte de Informações Imobi Realize

Telefone (83) 98730-9992

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2019

Valor m² R\$ 1.894,74

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 57,00

Área Privativa 57

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

5

Logradouro R ILZA RIBEIRO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro jacuma-conde

Cidade CONDE

UF PB

CEP 58322-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), 1 banho e 2 vaga(s)

Fonte de Informações Améria Imobiliária

Telefone (83) 99990-4160

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2019

Valor m² R\$ 2.282,40

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 42,00

Área Privativa 42

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 68,20

Valor m²: R\$ 2.067,45

Valor Edificação: R\$ 141.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 99.000,00

Valor Imóvel: R\$ 141.000,00

Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 141.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 141.000,00

Valor por extenso: cento e quarenta e um mil reais

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
32.666	0	Indefinido				

Valor Imóvel

R\$ 141.000,00

Valor por extenso: cento e quarenta e um mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Dexter Engenharia


Nome do Avaliador Diego Silva Novaes

CREA / CAU 92962

Local e Data

Salvador

04/09/2019



"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 30/08/2019



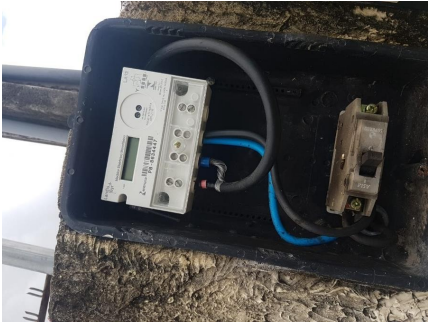
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 30/08/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 30/08/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 30/08/2019



Representação Vista da Rua
Descrição Medidor de Energia
Data Foto 30/08/2019



Representação Vista da Rua
Descrição Hidrômetro
Data Foto 30/08/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa residencial
Idade Aparente:	4 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Médio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,118
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.974,560
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	68,20 m²
Área informada no Projeto:	68,20 m²
Fator de Depreciação:	0,9552
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 141.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

Utilizando fator de liquidez de 0,695

R\$ 99.000,00

álida para Casa 001 situada no Condomínio Campos Salles S/N, no Lt 34/35 Qd H-27, Cidade Balneária Novo Mundo,

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)
1	190.000,00	0,900	4	3	70	110,000	0,00%	3	1.554,55
2	125.000,00	0,900	4	3	70	67,000	0,00%	2	1.679,10
3	110.000,00	0,900	8	3	70	65,000	0,00%	2	1.523,08
4	120.000,00	0,900	4	3	70	57,000	0,00%	2	1.894,74
5	100.000,00	0,900	12	3	70	42,000	0,00%	2	2.142,86
6	0,00								

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		
área privativa (m²)		68,20
idade aparente (anos)		4
estado de conservação		3
nº de dormitório(s)		2
vida útil (anos)		70
cota parte de terreno		0,00%
Fator idade e est.conserv.		0,95520
pré-saneamento da amostra		
valor unitário não-homog.		R\$ 1.758,86
limites	+30%	R\$ 2.286,52
	-30%	R\$ 1.231,20

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homogeneizado (R\$/m²)	Valores Parcias das Quotas Partes para Cálculo (R\$)		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Opcional1		Variável Opcional2		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)	
		Quota Terreno	Quota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Opcional2	Difer. (R\$)		
1	1.554,55	0,00	1.554,55	1,000	0,00	1,000	0,00	1,287	445,43	1,000	0,00	1,000	0,00	1.999,98	
2	1.679,10	0,00	1.679,10	1,000	0,00	1,000	0,00	1,287	481,12	1,000	0,00	1,000	0,00	2.160,23	
3	1.523,08	0,00	1.523,08	1,030	45,99	1,000	0,00	1,287	436,42	1,000	0,00	1,000	0,00	2.005,49	
4	1.894,74	0,00	1.894,74	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.894,74	
5	2.142,86	0,00	2.142,86	1,065	139,54	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	2.282,40	
6															
Coeficientes de variação =		14,761	**	**	16,930	maior	14,761	ok	5,71178	ok	14,761	ok	14,761	ok	Média Homogeneizada R\$ 2.068,57
					fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 68,2 m² x R\$ 2068,57 / m² = R\$ 141076,25

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 141.000,00
-----------------------------------	-----------------------

Avaliação válida para Casa 001 situada no Condomínio Campos Salles S/N, no Lt 34/35 Qd H-27, Cidade Balneária Novo Mundo, Conde, PB.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$1.448,00 < Média < R\$2.689,14

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%		%
Limite Inferior:	1964,000873	-5,05%
Limite Superior:	2173,132663	5,05%
Amplitude do IC (80%)	0,10109985	
Grau de Precisão:	III	

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

	Área Privativa	Idade	Estado de Conservação	Número de Dormitórios	Vida Útil
Limite Inferior	42,00	4,00	3	2	70,00
Limite Superior	110,00	12,00	3	3	70,00
Avaliando	68,20	4,00	3	2	70,00
-50% do Limite Inferior	21,00	2,00	1	1	35,00
+50% do Limite Superior	165,00	18,00	5	5	105,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK

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

Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50

Elemento nº	Localização	Depreciação Física	Padrão	Opcional1	Opcional2	Total
1	1,00	1,00	1,29	1,00	1,00	1,29
2	1,00	1,00	1,29	1,00	1,00	1,29
3	1,00	1,03	1,29	1,00	1,00	1,32
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07
6						

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I

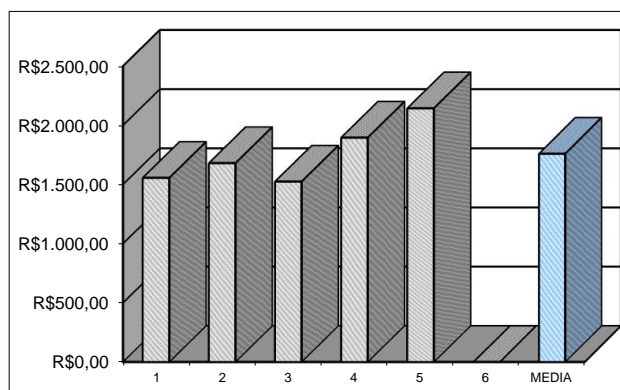
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

Grau de Fundamentação:

I

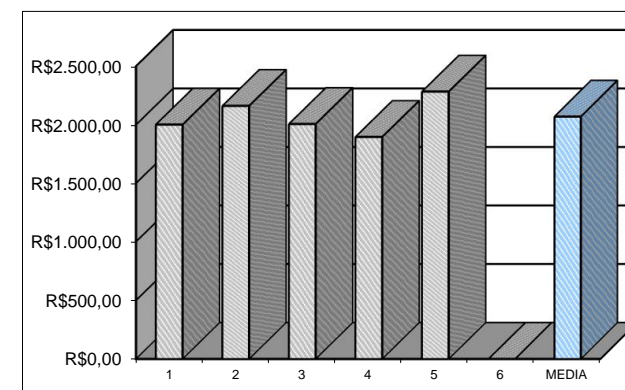
Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização

Média
R\$ 1.758,86
Desvio Pad.
259,62
Coef. Var.
14,76




Valores Unitários Privativos Depois da Homogeneização

Média
R\$ 2.068,57
Desvio Pad.
152,50
Coef. Var.
7,37




Elementos Amostrais:







Elemento Amostral :		nº 01	Data :	29.08.19	Cidade:	Conde
Endereço: Rua Ilza Ribeiro - nº S/N - 0						
Fonte / Telefone: Imobi Realize - (83) 98730-9992				Bairro: Jacumã - Conde		
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona : **		
Formato: Regular			Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros	
Área equivalente: 110 m²			Coef.ajuste padrão: 0,869		Construção: 110	
Custo Unitário: R\$ 1974,56			Idade aparente: 4 anos		Est.Cons: regular	
3 Dormit. (1 Suíte), 1 Banho, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
Preço:			R\$ 190.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 1727,27	Área terreno: 190.000,00
Fatores	Localiz.: 1		Área: 1		Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1			Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 1.999,98



Elemento Amostral :		nº 02	Data :	29.08.19	Cidade:	Conde
Endereço: Rua Ilza Ribeiro - nº S/N - 0						
Fonte / Telefone: Imobi Realize - (83) 98730-9992					Bairro:	Jacumã - Conde
Padrão construtivo: Casa Médio					Zona :	**
Formato: Regular			Área de Terreno: 1 m²		Testada:	1 metros
Área equivalente: 67 m²			Coef.ajuste padrão: 0,869		Construção: 67	
Custo Unitário: R\$ 1974,56			Idade aparente: 4 anos		Est.Cons:	regular
2 Dormit., 2 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
Preço:		R\$ 125.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	1865,67
					Área terreno:	125.000,00
Fatores	Localiz.: 1		Área: 1		Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 2.160,23



Elemento Amostral : nº 03			Data : 29.08.19		Cidade: Conde	
Endereço: Projetada - nº S/N - 0						
Fonte / Telefone: Hélio Cordeiro - (83) 98777-4288				Bairro: Jacumã - Conde		
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona : **		
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
Área equivalente: 65 m²		Coef.ajuste padrão: 0,869		Construção: 65		
Custo Unitário: R\$ 1974,56		Idade aparente: 8 anos		Est.Cons: regular		
2 Dormit. (1 Suíte), 1 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
Preço: R\$ 110.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 1692,31		
Fatores		Localiz.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		
				R\$ Homog.: 2.005,49		



Elemento Amostral :		nº 04	Data :		29.08.19	Cidade:		Conde		
Endereço: Rua Ilza Ribeiro - nº S/N - 0										
Fonte / Telefone: Imobi Realize - (83) 98730-9992						Bairro: Jacumã - Conde				
Padrão construtivo: Casa Médio						Zona : **				
Formato: Regular			Área de Terreno: 1 m²			Testada: 1 metros				
Área equivalente: 57 m²			Coef.ajuste padrão: 1,118			Construção: 57				
Custo Unitário: R\$ 1974,56			Idade aparente: 4 anos			Est.Cons: regular				
2 Dormit. (1 Suíte), 1 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado										
Preço:			R\$ 120.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	2105,26	Área terreno:	120.000,00
Fatores		Localiz.: 1		Área: 1			Topog.: 1		Opcional1: 1	
B.D.I.: 1			Oferta: 0,9			Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.894,74		

Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : nº 05		Data : 29.08.19	Cidade: Conde	
Endereço: Rua Ilza Ribeiro - nº S/N - 0				
Fonte / Telefone: Améria Imobiliária - (83) 99990-4160			Bairro:	Jacumã - Conde
Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 1 m²		Testada:	1 metros
Área equivalente: 42 m²	Coef.ajuste padrão: 1,118		Construção:	42
Custo Unitário: R\$	Idade aparente: 12 anos		Est.Cons:	regular
2 Dormit. (1 Suíte), 1 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 100.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 2380,95	Área terreno: 100.000,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 2.282,40

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 possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 141.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU2.820,000,17% ao mês

Manutenção/administração0,16% ao mês

Comissão de venda0,17% ao mês

Total 10,49% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.9,50% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano2,70% IPCA 12 meses

Custo financeiro6,62% ao ano

Total 20,54% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização36 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,50%

R\$ 98.000,00

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.