

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

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 | Complemento CASA: 001 - LT 34/35 | | |
| 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"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | | Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano | | | Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | |
| Tipo Pavimentação: Anti-pó | | | | | | |
| Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque | | 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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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 | | | 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 | |
| Limites do Bairro Paraíso | | | | | | 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"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) (Acidentado) | | 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: 0,355000 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m | | | |
| Tipo de Implantação | | Nome Acompanhante Vistoria: | | | Contato Telefônico 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 Avaliado | | | | | | |
| Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado | | | | | | |
| Nº Andares/Pavimentos: 1 | Unidades Por Andar: 0 | Nº Total de Unidades: 0 | Nº de Elevadores: 0 | Valor Condomínio: R\$ 0,00 | <input checked="" type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano | |
| 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"/> 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 Avaliado <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 | | Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado | Idade Aparente Imóvel Avaliado 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 checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo | |
| Uso Imóvel: Residencial | | Fechamento das Paredes: | | | Nº Banheiros: 2 | |
| Fachada Pintura | Esquadrias vistoria externa | | Nº Andares do Imóvel Avaliado 1 | Nº Dormitórios 2 | | |
| Dimensões | | | | | | |
| Área Privativa: 68,20 m² | Área Comum (m²): 63,56 m² | Área Total (m²): 131,76 m² | Nº Vagas Estacionamento | | Face Imóvel | |
| | | | Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0 | | <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste | |
| Área Averbada: 131,76 m² | | Área não Averbada | | | | |
| Divisão Interna (Tipo do Cômodo) | | Quantidade | Type Acabamento Piso | Type Acabamento Parede | Type 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: 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 Vilton 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 do 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 IBAP-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 m ² R\$ 1.999,98 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 110,00 |
| | Área Privativa 110 | | Área Comum (m ²) 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 m ² R\$ 2.160,23 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 67,00 |
| | Área Privativa 67 | | Área Comum (m ²) 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 m ² R\$ 2.005,49 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 65,00 |
| | Área Privativa 65 | | Área Comum (m ²) 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 m ² R\$ 1.894,74 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 57,00 |
| | Área Privativa 57 | | Área Comum (m ²) 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 m ² R\$ 2.282,40 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 42,00 |
| | Área Privativa 42 | | Área Comum (m ²) 0 | | Vida Útil (em anos) 50 | | |

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

| | | |
|---|---|----------------------------------|
| Área do Terreno (m ²): 0,00 | Valor m ² : R\$ 0,00 | Valor Terreno: R\$ 0,00 |
| Área da Edificação (m ²): 68,20 | Valor m ² : R\$ 2.067,45 | Valor Edificação: R\$ 141.000,00 |
| Valor de Liquidez: R\$ 99.000,00 | Valor Imóvel: Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: | R\$ 141.000,00 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 (m ²) | 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

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

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 141.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

Utilizando fator de liquidez de 0,695

R\$ 99.000,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

| DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO | |
|----------------------------------|--------------|
| área privativa (m ²) | 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% |
| | -30% |
| | R\$ 2.286,52 |
| | R\$ 1.231,20 |

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

$$\text{Valor do Imóvel} = 68,2 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2068,57 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 141076,25$$

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 141.000,00

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

R\$1.448,00 < Média < R\$2.689,14

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.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

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

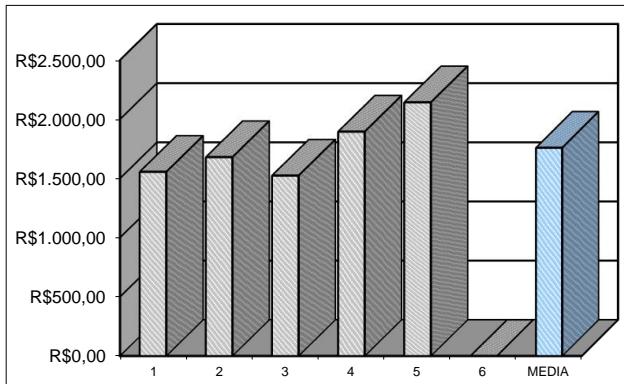
PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| 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 | | | | | | |

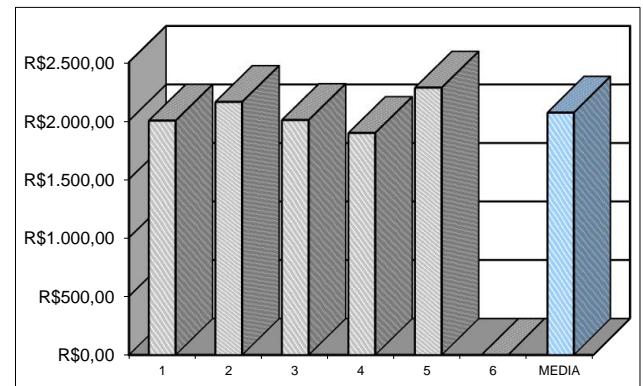
Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização

| |
|--------------|
| 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 |

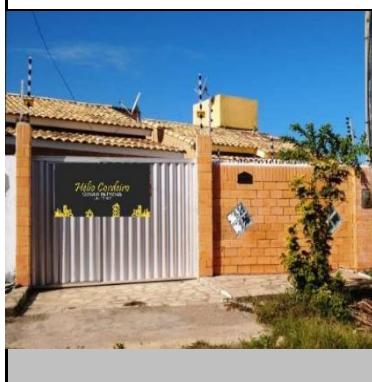


Elementos Amostrais:


| | | | | | |
|--|-----------------------------------|------------------------|------------------|----------|-----------------------------|
| 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 m ² | | Testada: | 1 metros | |
| Área equivalente: 110 m ² | 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\$/m ²)> | 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 m ² | | Testada: | 1 metros | |
| Área equivalente: 67 m ² | 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\$/m ²)> | 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 m ² | | Testada: | 1 metros | |
| Área equivalente: 65 m ² | 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\$/m ²)> | Área constr.: | 1692,31 | Área terreno: 110.000,00 |
| Fatores | Localiz.:: 1 | Área: 1 | Topog.: | 1 | Opcional1: 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 m ² | | Testada: | 1 metros | |
| Área equivalente: 57 m ² | 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\$/m ²)> | 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 m ² | Testada: | 1 metros | | |
| Área equivalente: 42 m ² | 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\$/m ²)> | 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 (móvels e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possas ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 141.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | % |
|---|---------------------|
| IPTU | 2.820,00 |
| Manutenção/administração | 0,16% ao mês |
| Comissão de venda | 0,17% ao mês |
| Total 1 | 0,49% ao mês |

| Despesas financeiras: (taxas de mercado) | |
|--|---------------------|
| Taxa da aplicação financ. | 9,50% Taxa Selic+2% |
| Inflação média ao ano | 2,70% IPCA 12 meses |
| Custo financeiro | 6,62% ao ano |
| Total 2 | 0,54% ao mês |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

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

69,50% 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.