Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROSENI LUCENA DE FARIAS ALMEIDA	**Nº CPF / CNPJ** 29571952400	**Nome Condomínio/Empreendimento** Casa Condomínio Residencial Diniz
Valor Compra Venda R$ 150.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 1169852020

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 116.985			
Logradouro R JOAO ALVES DINIZ	**Nº** 35	**Andar** 1°	**Complemento**		
Bairro/Setor CASTELO BRANCO	**Cidade** CAMPINA GRANDE	**UF** PB	**CEP** 58406-143	**Latitude** -07.214403	**Longitude** -35.869753

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [ ] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [x] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Paralepípedo

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

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [ ] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

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

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

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

Terreno

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

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 0,00 m² | Testada (Frente): 0,00 m | Lado Direito: 0,00 m

Fração Ideal: 0,339900 % | Fundos 0,00 m | Lado Esquerdo: 0,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:**	**Contato Telefônico Acompanhante:**

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº de Pavimentos: 1	**Nº Unidades Por Andar:**	**Nº Total de Unidades no condomínio:**	**Nº de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	**Uso do Edifício:** Residencial	**Padrão de acabamento do condomínio** [ ] Alto [ ] Normal-alto [x] Normal//Médio [ ] Normal-baixo [ ] Baixo/Popular	**Estado Conservação do Condomínio** [x] Bom/Boa [ ] Regular [ ] Ruim [ ] Em Implantação

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

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

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 1

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 1

Dimensões

Área Privativa: 58,59 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 58,59 m²

Área Averbada: 58.59 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

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

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] 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: 11/01/2021		
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?	☒	☐
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☒	☐
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?	☒	☐
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

* Dados do imóvel:Áreas da Matrícula 116.985 do 1° ORI de Campina Grande: Área Privativa = 58,59 m²; Área Comum = 0,00 m²; Área Total = 0,00 m²; Fração ideal = 0,3399. Áreas do IPTU contribuinte 1.0302.112.02.0122.0001 do ano 2020: Área 0,00 m²; Fração ideal = 0.Área estimada no local: Vistoria Externa. * 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 JOAO ARAUJO	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CASTELO BRANCO	**Cidade** CAMPINA GRANDE	**UF** PB	**CEP** 58406-195	**Latitude** -07.214665	**Longitude** -35.866095
	Descrição Casa com 4 dormitório(s), sendo 2 suíte(s), 3 banho (s) e 3 vaga(s)			**Fonte de Informações** Negocialle Imóveis		**Telefone** (83) 99661-6441
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 5	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 350.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/01/2021	**Valor m²** R$ 2.317,53	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 174,00
	Área Privativa 174	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60		
2	**Logradouro** R CASTRO ALVES	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor JOSE PINHEIRO	**Cidade** CAMPINA GRANDE	**UF** PB	**CEP** 58407-280	**Latitude** -07.225114	**Longitude** -35.868643	
	Descrição Casa com 2 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), 2 banho (s) e 1 vaga(s)			**Fonte de Informações** Negocialle Imóveis		**Telefone** (83) 99661-6441	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 180.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/01/2021	**Valor m²** R$ 1.969,25	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 115,00
	Área Privativa 115	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60		
3	**Logradouro** R SANTA CECILIA	**Nº** 579	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor SANTO ANTONIO	**Cidade** CAMPINA GRANDE	**UF** PB	**CEP** 58406-015	**Latitude** -07.214727	**Longitude** -35.871643	
	Descrição Casa com 4 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), 1 banho (s) e 2 vaga(s)			**Fonte de Informações** Allan Empreendimentos		**Telefone** (83) 99994-3710	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 6	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 420.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/01/2021	**Valor m²** R$ 2.320,75	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 206,00
	Área Privativa 206	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60		
4	**Logradouro** R JOAQUIM DA SILVA ZECA	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor SANTO ANTONIO	**Cidade** CAMPINA GRANDE	**UF** PB	**CEP** 58406-035	**Latitude** -07.218812	**Longitude** -35.873689	
	Descrição Casa com 3 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), 3 banho (s) e 1 vaga(s)			**Fonte de Informações** Lins Imóveis		**Telefone** (83) 98859-2019	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 23	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 240.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/01/2021	**Valor m²** R$ 2.005,34	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 137,00
	Área Privativa 137	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60		
5	**Logradouro** R CARLOS GOMES	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor JOSE PINHEIRO	**Cidade** CAMPINA GRANDE	**UF** PB	**CEP** 58407-346	**Latitude** -07.221196	**Longitude** -35.872873	
	Descrição Casa com 2 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), 2 banho (s) e 1 vaga(s)			**Fonte de Informações** Negocialle Imóveis		**Telefone** (83) 99661-6441	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 14	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 385.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/01/2021	**Valor m²** R$ 2.062,43	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 200,00
	Área Privativa 200	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60		

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): 58,59	Valor m²: R$ 2.133,47	Valor Edificação: R$ 125.000,00
Valor de Liquidez: R$ 87.000,00	Valor Imóvel:	R$ 125.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 125.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 125.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e cinco mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
116.985	0	Indefinido				

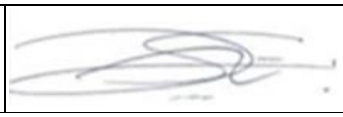
Valor Imóvel	R$ 125.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e cinco mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação Dexter	**Nome do Avaliador** DIEGO D SILVA NOVAES	**CREA / CAU** 92962

Local e Data
Salvador
08/03/2021



"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel

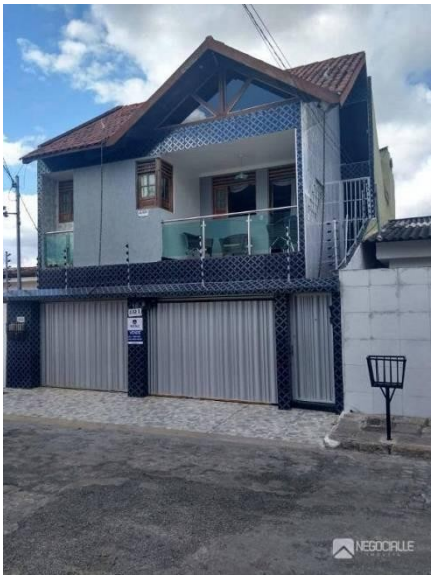
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/01/2021

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2021

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2021

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/01/2021

Fotos da Amostra 1

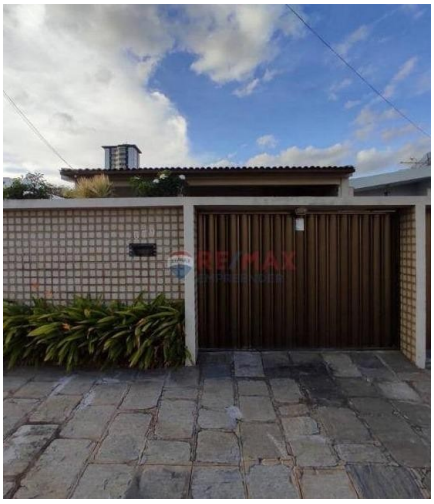


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

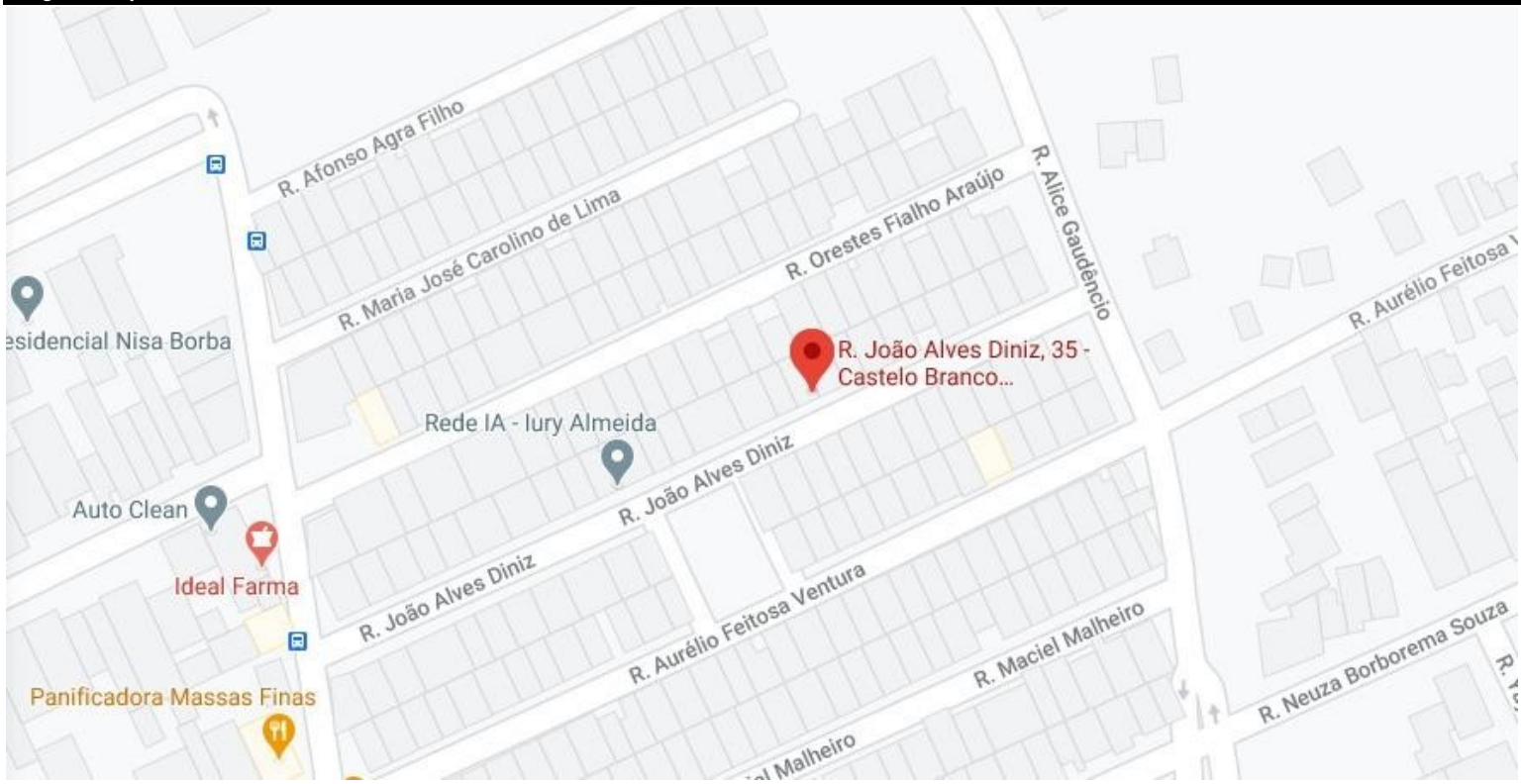
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possas ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

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

Divisão de Engenharia e
Estudos de Viabilidade

DEXTER engenharia

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	350.000,00	0,950	10	3	70	174,000	30,00%	4	1.910,92
2	180.000,00	0,950	5	3	70	115,000	30,00%	2	1.486,96
3	420.000,00	0,950	6	3	70	206,000	30,00%	4	1.936,89
4	240.000,00	0,950	23	3	70	137,000	30,00%	3	1.664,23
5	385.000,00	0,950	14	3	70	200,000	30,00%	2	1.828,75
6	0,00								

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		
área privativa (m²)		58,59
idade aparente (anos)		10
estado de conservação		2
nº de dormitório(s)		2
vida útil (anos)		70
cota parte de terreno		30,00%
Fator idade e est.conserv.		0,93360
pré-saneamento da amostra		
valor unitário não-homog.		R$ 1.765,55
limites	+30%	R$ 2.295,22
	-30%	R$ 1.235,89

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	1.910,92	573,28	1.337,64	1,017	23,32	1,000	0,00	1,287	383,28	1,000	0,00	1,000	0,00	2.317,53
2	1.486,96	446,09	1.040,87	0,986	-14,08	1,000	0,00	1,477	496,37	1,000	0,00	1,000	0,00	1.969,25
3	1.936,89	581,07	1.355,83	0,997	-4,63	1,000	0,00	1,287	388,49	1,000	0,00	1,000	0,00	2.320,75
4	1.664,23	499,27	1.164,96	1,164	190,48	1,000	0,00	1,129	150,62	1,000	0,00	1,000	0,00	2.005,34
5	1.828,75	548,63	1.280,13	1,053	68,17	1,000	0,00	1,129	165,51	1,000	0,00	1,000	0,00	2.062,43
6														
Coeficientes de variação = 10,685		**	**	10,765	**maior**	10,685	ok	10,55013	ok	10,685	ok	10,685	ok	Média Homogeneizada
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		**R$ 2.135,06**

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

R$1.494,54 < Média < R$2.775,58

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 58,59 m² x R$ 2135,06 / m² = R$ 125093,14

Valor de Mercado do Imóvel	***R$ 125.000,00***

Avaliação válida para a casa 35 A, situada na Rua João Alves Diniz, n° 35, Castelo Branco, Campina Grande, PB.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%		%
Limite Inferior:	2017,605064	-5,50%
Limite Superior:	2252,513989	5,50%
Amplitude do IC (80%)	0,110024532	
Grau de Precisão:	**III**	

DEXTER ENGENHARIA LTDA

DEXTER engenharia

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	115,00	5,00	3	2	70,00
Limite Superior	206,00	23,00	3	4	70,00
Avaliando	58,59	10,00	2	2	70,00
-50% do Limite Inferior	57,50	2,00	1	1	35,00
+50% do Limite Superior	309,00	35,00	5	6	105,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK

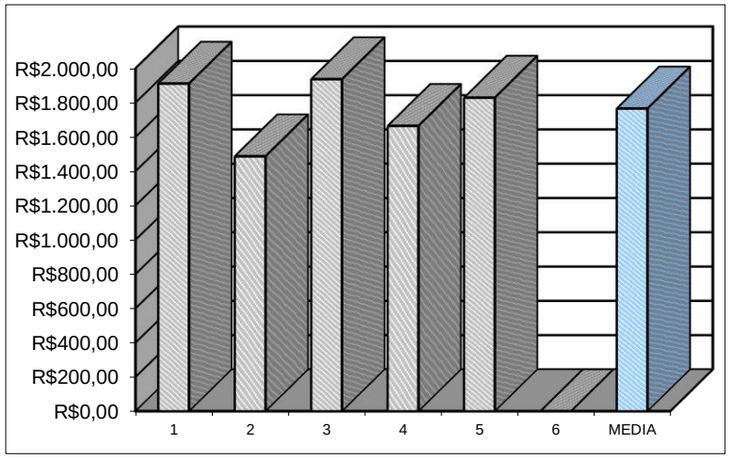
Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> I						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50						
Elemento nº	**Localização**	**Depreciação Física**	**Padrão**	**Opcional1**	**Opcional2**	**Total**
1	1,00	1,02	1,29	1,00	1,00	**1,21**
2	1,00	0,99	1,48	1,00	1,00	**1,32**
3	1,00	1,00	1,29	1,00	1,00	**1,20**
4	1,00	1,16	1,13	1,00	1,00	**1,20**
5	1,00	1,05	1,13	1,00	1,00	**1,13**
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**

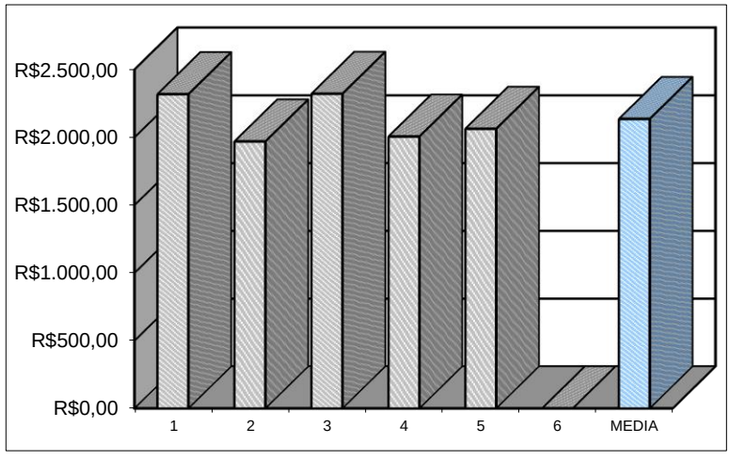
Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização

Média
R$ 1.765,55
Desvio Pad.
188,66
Coef. Var.
10,69



Valores Unitários Privativos Depois da Homogeneização

Média
R$ 2.135,06
Desvio Pad.
171,30
Coef. Var.
8,02



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	*Casa residencial*
Idade Aparente:	10 *anos*
Est. Conservação:	*Novo/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$ 1.913,580*
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	*58,59 m²*
Área informada no Projeto:	*58,59 m²*
Fator de Depreciação:	*0,9336*
Fator Comercialização:	*1,00*
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	*1,00*
Percentual executado da obra:	*100,00%*

VALOR DA BENFEITORIA*:	***R$ 125.000,00***

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	**R$ 125.000,00**

VALOR DE MERCADO	**R$ 125.000,00**

VALOR DE LIQUIDEZ Utilizando fator de liquidez de 0,69892495	**R$ 87.000,00**

Avaliação válida para a casa 35 A, situada na Rua João Alves Diniz, n° 35, Castelo Branco, Campina Grande, PB.

Elementos Amostrais:

Elemento Amostral :	**nº 01**		Data : 11.01.21	Cidade:	Campina Grande
Endereço: Rua João Araújo - nº S/N - 0					
Fonte / Telefone: Negocialle Imóveis (83) 99661-6441				Bairro:	Castelo Branco
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada:	1 metros
Área equivalente: 174 m²		Coef.ajuste padrão: 0,869		Construção:	174
Custo Unitário: R$ 1913,58		Idade aparente:	10 anos	Est.Cons:	regular
4 Dormit. (2 Suíte), 3 Banho, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 350.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.:	2011,49	Área terreno: 350.000,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1		Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1		R$ Homog.: **66.997,23**

Elemento Amostral :	**nº 02**		Data : 11.01.21	Cidade:	Campina Grande
Endereço: Rua Castro Alves - nº S/N - 0					
Fonte / Telefone: Negocialle Imóveis (83) 99661-6441				Bairro:	José Pinheiro
Padrão construtivo: Casa Simples				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada:	1 metros
Área equivalente: 115 m²		Coef.ajuste padrão: 0,757		Construção:	115
Custo Unitário: R$ 1913,58		Idade aparente:	5 anos	Est.Cons:	regular
2 Dormit., 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 180.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.:	1565,22	Área terreno: 180.000,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1		Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1		R$ Homog.: **13.342,34**

Elemento Amostral :	**nº 03**		Data : 11.01.21	Cidade:	Campina Grande
Endereço: Rua Santa Cecília - nº 579 - 0					
Fonte / Telefone: Allan Empreendimentos (83) 99994-3710				Bairro:	Santo Antônio
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada:	1 metros
Área equivalente: 206 m²		Coef.ajuste padrão: 0,869		Construção:	206
Custo Unitário: R$ 1913,58		Idade aparente:	6 anos	Est.Cons:	regular
4 Dormit. (1 Suíte), 2 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 420.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.:	2038,83	Área terreno: 420.000,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1		Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1		R$ Homog.: **78.092,03**

Elemento Amostral :	**nº 04**		Data : 11.01.21	Cidade:	Campina Grande
Endereço: Rua Joaquim da Silva Zeca - nº S/N - 0					
Fonte / Telefone: Lins Imóveis (83) 98859-2019				Bairro:	Santo Antônio
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada:	1 metros
Área equivalente: 137 m²		Coef.ajuste padrão: 0,99		Construção:	137
Custo Unitário: R$ 1913,58		Idade aparente:	23 anos	Est.Cons:	regular
3 Dormit. (1 Suíte), 3 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 240.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.:	1751,82	Área terreno: 240.000,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1		Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1		R$ Homog.: **19.746,02**

Elementos Amostrais:

Elemento Amostral :	**nº 05**	Data : 11.01.21	Cidade:	Campina Grande
Endereço: Rua Carlos Gomes - nº S/N - 0				
Fonte / Telefone: Negocialle Imóveis (83) 99661-6441			Bairro:	José Pinheiro
Padrão construtivo: Casa Simples			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 1 m²		Testada:	1 metros
Área equivalente: 200 m²	Coef.ajuste padrão: 0,99		Construção: 200	
Custo Unitário: R$	Idade aparente: 14 anos		Est.Cons:	regular
2 Dormit., 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				

Preço:	**R$ 385.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 1925,00	Área terreno: 385.000,00
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R$ Homog.: **29.902,93**

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 125.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU 1.239,98	0,08%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	7,85%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,16%	ao mês	Inflação média ao ano	4,31%	IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10%	ao mês	Custo financeiro	3,39%	ao ano
Total 1	**0,34%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,28%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,62% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 59 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. 69,60% **R$ 87.000,00**

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	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

O Imovel possui uma boa localização, e dotado de serviços públicos e fica próximo ao centro da cidade, porém a devida situação atual (incertezas do mercado), foi adotado 59 meses para comercialização.