

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOÃO VICTOR MARCIAL GOMES DE MATTOS				Nº CPF / CNPJ 09728099703			Nome Condomínio/Empreendimento Loteamento Vila Parque		
Valor Compra Venda R\$ 280.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010133712		
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 2			Matrícula 8.644			
Logradouro TV 7			Nº 96			Andar		Complemento LT 23	
Bairro/Setor PRACA CRUZEIRO			Cidade RIO BONITO			UF RJ		CEP 28800-000	Latitude -22.719211 Longitude -42.632847
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☐ 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 ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 180,00 m² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 6,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m				
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ 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:		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 ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☐ 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 ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Normal/Médio ☒ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 90,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 90,00 m² Área Averbada: 90 m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		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

O imóvel não apresenta identificação numérica exposta no local. De acordo com as informações cedidas na documentação, não é possível confirmar a localização exata do imóvel. Sendo assim, consideramos que o imóvel não pode ser aceito como garantia de bens.

Questões Complementares

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

Sim

Não

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

Sim

Não

Trata-se de vistoria externa. Não adentramos ao imóvel e desta forma, não foi possível verificar e confirmar as áreas do mesmo.

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

Sim

Não

Trata-se de vistoria externa. Não adentramos ao imóvel e desta forma, não foi possível verificar e confirmar as áreas do mesmo.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

Não

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

Não

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

Sim

Não

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

Sim

Não

Trata-se de vistoria externa. Não adentramos ao imóvel e desta forma, não foi possível adentrar ao imóvel e identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

Não

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

Não

10) O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

Não

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

Sim

Não

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

Sim

Não

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

Não

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

Sim

Não

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Sim

Não

Observações Finais

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 adentrar ao imóvel e identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro LOT VIA PARQUE

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor LOTEAMENTO VIA PARQUE

Cidade RIO BONITO

UF RJ

CEP 28800-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações Sr. João

Telefone (21) 99536-4200

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 179.000,00

Data Venda / Oferta 11/03/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 5,00

Área Total do Terreno (em m²) 175,00

Área da Edificação (m²) 46,00

Área Privativa 46

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro LOT VIA PARQUE

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor LOTEAMENTO VIA PARQUE

Cidade RIO BONITO

UF RJ

CEP 28800-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações Sr. Luiz

Telefone (21) 2734-6780

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 11/03/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 140,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro LOT VIA PARQUE

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor LOTEAMENTO VIA PARQUE

Cidade RIO BONITO

UF RJ

CEP 28800-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição TERRENO

Fonte de Informações Sra. Livia

Telefone (21) 99917-9238

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00

Data Venda / Oferta 11/03/2022

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 379,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro LOT VIA PARQUE

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor LOTEAMENTO VIA PARQUE

Cidade RIO BONITO

UF RJ

CEP 28800-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição TERRENO

Fonte de Informações Sr. Emanuel

Telefone (21) 2734-2795

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00

Data Venda / Oferta 11/03/2022

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

5

Logradouro LOT VIA PARQUE

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor LOTEAMENTO VIA PARQUE

Cidade RIO BONITO

UF RJ

CEP 28800-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição TERRENO

Fonte de Informações Sra. Sabrina

Telefone (21) 2734-3876

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 65.000,00

Data Venda / Oferta 11/03/2022

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

Metodologia:

Fatores:

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 180,00		Valor m²: R\$ 148,19		Valor Terreno: R\$ 26.673,42		
Área da Edificação (m²): 90,00		Valor m²: R\$ 2.201,70		Valor Edificação: R\$ 198.152,98		
Valor de Liquidez: R\$ 135.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 225.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 225.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 26.673,42	Valor por extenso: vinte e seis mil e seiscentos e setenta e três reais e quarenta e dois centavos				
Valor Edificação	R\$ 198.152,98	Valor por extenso: cento e noventa e oito mil e cento e cinquenta e dois reais e noventa e oito 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
8.644	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 225.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e cinco mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA GALACHE			Nome do Avaliador Tales R. S. Galache		CREA / CAU 5060563873/D	
Local e Data Santo André/SP 11/03/2022						

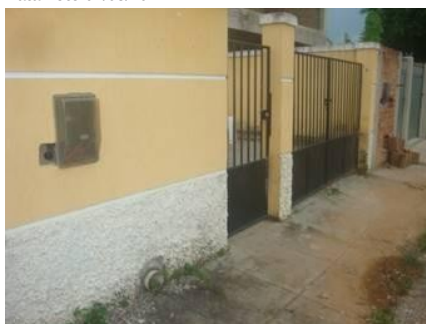
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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****Descrição** Identificação do loteamento**Data Foto** 04/03/2022**Representação****Descrição** Identificação do logradouro**Data Foto** 04/03/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 04/03/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 04/03/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 11/03/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 11/03/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 11/03/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 10/03/2022

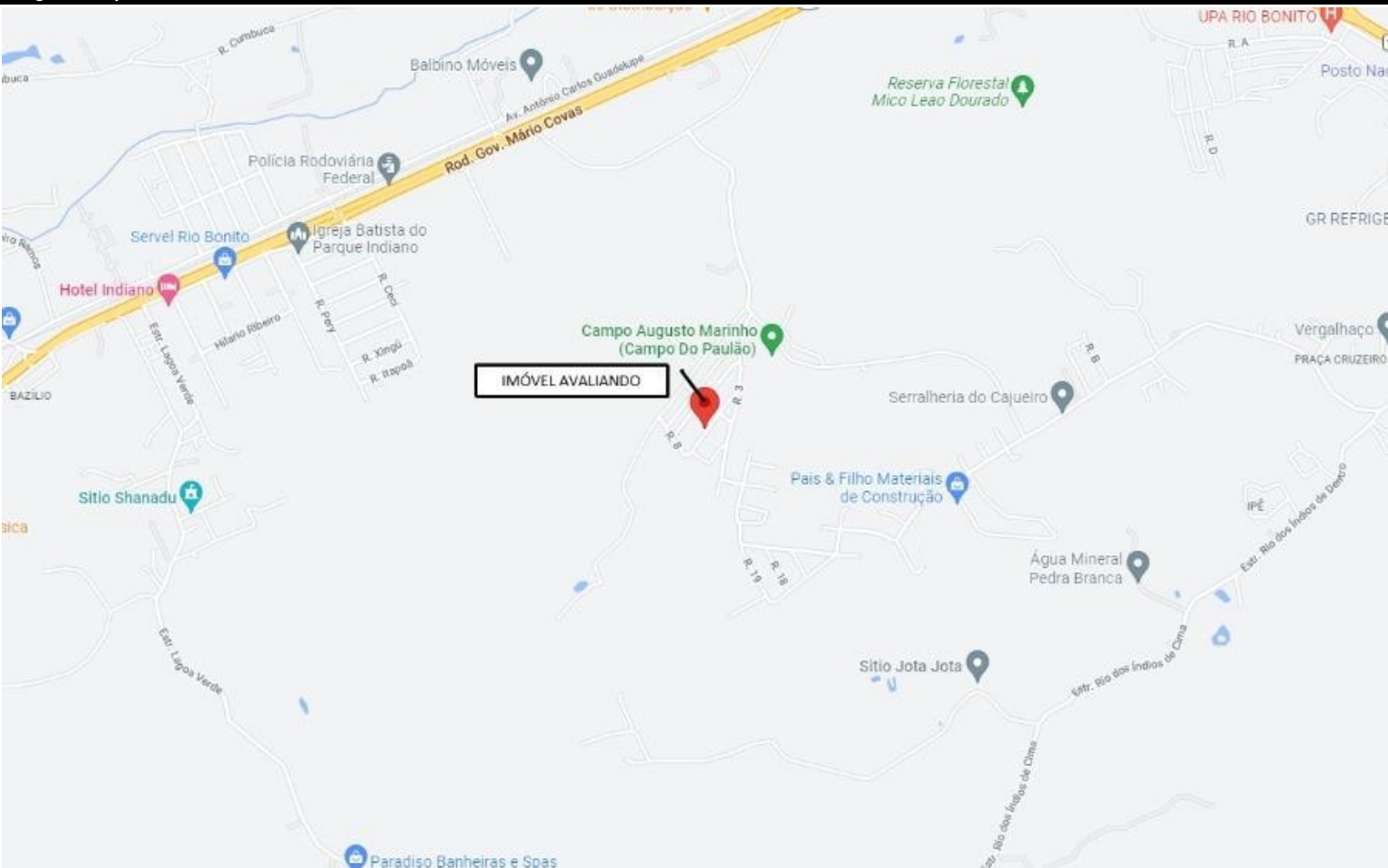
Fotos da Amostra 5



Descrição

Data Foto 11/03/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONE	CONTATO	(R\$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Loteamento Via Parque	S/nº		(21) 99536-4200	Sr. João	179.000,00	1,00	1	70	2,00	20%	1,620	46,00	5,00	175,00	11/03/22
2	Loteamento Via Parque	S/nº		(21) 2734 - 6780	Sr. Luiz	160.000,00	1,00	1	70	2,00	20%	0,697	100,00	10,00	140,00	11/03/22
3	Loteamento Via Parque	S/nº		(21) 99917-9238	Sra. Livia	70.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	379,00	11/03/22
4	Loteamento Via Parque	S/nº		(21) 2734-2795	Sr. Emanuel	70.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	11/03/22
5	Loteamento Via Parque	S/nº		(21) 2734-3876	Sra. Sabrina	65.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	11/03/22

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://riobonito.alertaimoveis.com.br/casa-venda-rio-bonito-rj-praca-cruzeiro-via-park-i4297.html
2	http://www.mnovis.com.br/imovel.asp?i=6075
3	http://www.liviaoliveiraimoveis.com.br/imovel.asp?i=6514
4	http://www.jonasimoveis.com.br/detalhe_imovel.asp?ID=172
5	http://www.atonegocios.com.br/imovel.asp?i=2509

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1.935,46
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	
Sector		Ac	90,00	Ac	
Quadra		idade	5	idade	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	
Frente	6,00	Conserv.	2,50	Conserv.	
At	180,00	residual	20%	residual	
Prof. Equiv.	30,00	padrão	1,25	padrão	
				Coef. Frente	0,90288045
				Coef. Profund.	1,00000000
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

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	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	CF	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	179.000,00	0,95	140.507,91	30.258,09	5,00	35,00	175,00	172,90	1,00	1,00	0,00	172,90	1,0000	1,0000	0,00	172,90	0,87055056	1,0371	6,42	179,32
2	160.000,00	0,95	131.419,77	21.220,23	10,00	14,00	140,00	151,57	1,00	1,00	0,00	151,57	1,1000	0,9091	-13,78	137,79	1,00000000	0,9029	-14,72	136,85
3	70.000,00	0,95	0,00	66.500,00	12,00	31,58	379,00	175,46	1,00	1,00	0,00	175,46	1,1000	0,9091	-15,95	159,51	1,03713729	0,8706	-22,71	152,75
4	70.000,00	0,95	0,00	66.500,00	12,00	30,00	360,00	184,72	1,00	1,00	0,00	184,72	1,2000	0,8333	-30,79	153,94	1,03713729	0,8706	-23,91	160,61
5	65.000,00	0,95	0,00	61.750,00	12,00	30,00	360,00	171,53	1,00	1,00	0,00	171,53	1,2000	0,8333	-28,59	142,94	1,03713729	0,8706	-22,20	149,32
							Média	171,24					Média	171,24					Média	155,81
							L. inf.	119,87					L. inf.	119,87					L. inf.	109,07
							L. Sup.	222,61					L. Sup.	222,61					L. Sup.	202,56
							Desvio	12,14					Desvio	13,88					Desvio	15,72
							CV	0,071					CV	0,090					CV	0,101
							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
1,00000000	1,0000	0,00	172,90	1,04	179,32	179,32	179,32	179,32
0,74833148	1,3363	50,97	202,55	1,15	174,05	174,05	174,05	174,05
1,00000000	1,0000	0,00	175,46	0,78	136,80	136,80	136,80	136,80
1,00000000	1,0000	0,00	184,72	0,70	130,02	130,02	130,02	130,02
1,00000000	1,0000	0,00	171,53	0,70	120,74	120,74	120,74	120,74
		Média	181,43		148,19	148,19	148,19	148,19
		L. Inf.	127,00		103,73	103,73	103,73	103,73
		L. Sup.	235,86		192,64	192,64	192,64	192,64
		Desvio	12,88		Desv padrão		26,70	
		CV	0,071		13,81%		Limite sup	168,65
					-13,81%		Limite inf	127,72
				SIM				

Averbado		Não Averbado	
Área construída	90,00	Área construída	0,00
Vu construção	2.427,07	Vu construção	0,00
Depreciação	90,71%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.201,70	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	198.152,98	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	180,00	Valor Terreno	26.673,42
Vu terreno	148,19	Valor Construção	198.152,98
Valor total	26.673,42	Valor total	225.000,00

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Área	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória	Unitário Homog.	
1	Loteamento Via Parque, S/nº	172,90	0,95	-	1,00	1,00	1,0371	1,0000	1,04	179,32	
2	Loteamento Via Parque, S/nº	151,57	0,95	-	1,00	0,91	0,9029	1,3363	1,15	174,05	
3	Loteamento Via Parque, S/nº	175,46	0,95	-	1,00	0,91	0,8706	1,0000	0,78	136,80	
4	Loteamento Via Parque, S/nº	184,72	0,95	-	1,00	0,83	0,8706	1,0000	0,70	130,02	
5	Loteamento Via Parque, S/nº	171,53	0,95	-	1,00	0,83	0,8706	1,0000	0,70	120,74	
										Média:	148,19
										Limite max:	192,64
										Limite Min:	103,73

VALOR TERRENO	R\$	26.673,42
VALOR BENFEITORIA	R\$	198.152,98
VALOR TOTAL	R\$	225.000,00

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	1.935,46			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2,5	20%	90,00	1,254	2.427,07	218.436,02	90,7%	198.152,98
Não Averbado	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	1	70	2,0	20%	46,00	1,62	3.135,45	144.230,48	97,4%	140.507,91
Comparativo 2	1	70	2,0	20%	100,00	0,70	1.349,02	134.901,56	97,4%	131.419,77
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00