

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário KZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA		Nº CPF / CNPJ 05541455000138		Nome Condomínio/Empreendimento Prates Galvão	
Valor Compra Venda R\$ 1.600.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 71352	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 71.352	
Logradouro R VICENTE DA FONTOURA		Nº 110		Andar 18º	
Bairro/Setor BOA VISTA		Cidade NOVO HAMBURGO		UF RS	
		CEP 93410-650		Latitude -29.690231	
				Longitude -51.128135	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 Limites do Bairro/Setor CENTRO, MAUÁ		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 871,20 m ² Testada (Frente): 26,40 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA		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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo VISTORIA EXTERNA					
---	--	--	--	--	--

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Condomínio <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 type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
--	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 353,80 m ² Área Comum (m ²): 51,98 m ² Área Total (m ²): 405,78 m ² Área Averbada: 405,78 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Face Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste			

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?
 Sim Não

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 15/01/2021
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras realizada vistoria externa. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos realizada vistoria externa. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade realizada vistoria externa. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

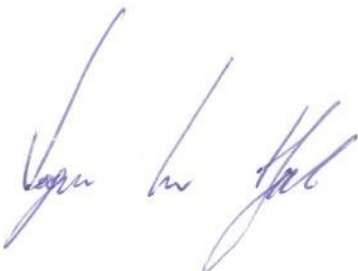
Observações Finais

* Dados do imóvel: Áreas da Matrícula 71352 do registro de imóveis de Novo Hamburgo: Área Privativa = 353,80m²; Área Comum = 51,98m²; Área Total = 405,78m²; Fração ideal = 4,32%; Áreas do IPTU contribuinte 86246 do ano 2021: Área 8.465,54m²; * Áreas da Matrícula 71.372 do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo: Vaga nº 24, Área Privativa = 12,00m²; Área Comum = 3,25m²; Área Total = 35,25m²; Fração ideal = 0,0027%; Áreas da Matrícula 71.371 do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo: Vaga nº 23; Área Privativa = 12,00m²; Área Comum = 3,25m²; Área Total = 35,25m²; Fração ideal = 0,0027% * Observações adicionais: Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis. Valor de avaliação baseado em aspectos externos, podendo sofrer alteração mediante vistoria interna e documentação atualizada. Não foi localizado ou contatado nenhum morador no momento da vistoria. * Matrícula 71.352 - ap 1902 - Valor de Avaliação: R\$ 1.265.000,00 - Valor de Liquidez: R\$ 884.000,00. * Matrícula 71.372 - Box nº 24 - Valor de Avaliação: R\$ 30.000,00 - Valor de Liquidez: R\$ 21.000,00 * Matrícula 71.371 - Box nº 23 Valor de Avaliação: R\$ 30.000,00 - Valor de Liquidez: R\$ 21.000,00

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

Nº	Logradouro	Nº	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
1	Logradouro R PADRE JOSE MAURICIO	Nº 1143			
	Bairro/Setor RIO BRANCO	Cidade NOVO HAMBURGO	UF RS	CEP 93310-290	Latitude
					Longitude
	Descrição sala, cozinha, banheiro, dormitórios, suite			Fonte de Informações Ritzel Imóveis - CRECI 22924-J-RS	Telefone (51) 99719-2976
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.600.000,00	Data Venda / Oferta 15/01/2021	Valor m² R\$ 3.701,80	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²)
	Área Privativa 389		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro R CARLOS GOMES	Nº 45			
	Bairro/Setor VILA ROSA	Cidade NOVO HAMBURGO	UF RS	CEP 93315-040	Latitude -29.681621
					Longitude -51.132028
	Descrição sala, cozinha, banheiro, dormitórios, suite			Fonte de Informações Auxiliadora Predial Petrópolis F - CRECI 00043-J-RS	Telefone (51) 99576-3622
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.600.000,00	Data Venda / Oferta 15/01/2021	Valor m² R\$ 3.691,20	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²)
	Área Privativa 385		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro R JOAQUIM NABUCO	Nº 1830			
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade NOVO HAMBURGO	UF RS	CEP 93310-002	Latitude -29.683634
					Longitude -51.130418
	Descrição sala, cozinha, banheiro, dormitórios, suite			Fonte de Informações CARLOS TADEU FERREIRA	Telefone (51) 99976-1905
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.300.000,00	Data Venda / Oferta 15/01/2021	Valor m² R\$ 3.750,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²)
	Área Privativa 312		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro R AUGUSTO JUNG	Nº 411			
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade NOVO HAMBURGO	UF RS	CEP 93510-340	Latitude -29.683540
					Longitude -51.122397
	Descrição sala, cozinha, banheiro, dormitórios, suite			Fonte de Informações Ritzel Imóveis - CRECI 22924-J-RS	Telefone (51) 99719-2976
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.440.000,00	Data Venda / Oferta 15/01/2021	Valor m² R\$ 3.756,20	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²)
	Área Privativa 340		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro R CARLOS GOMES	Nº 45			
	Bairro/Setor VILA ROSA	Cidade NOVO HAMBURGO	UF RS	CEP 93315-040	Latitude -29.681621
					Longitude -51.132028
	Descrição sala, cozinha, banheiro, dormitórios, suite			Fonte de Informações Mooby Imóveis - CRECI 25022-J-RS	Telefone (51) 99975-9272
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00	Data Venda / Oferta 15/01/2021	Valor m² R\$ 3.825,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²)
	Área Privativa 400		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização						
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): 353,80		Valor m²: R\$ 3.745,05		Valor Edificação: R\$ 1.325.000,00		
Valor de Liquidez: R\$ 926.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 1.325.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 1.325.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 1.265.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e sessenta e cinco mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 30.000,00	Valor por extenso: trinta mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 30.000,00	Valor por extenso: trinta mil reais				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
71.352	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 1.325.000,00	Valor por extenso: um milhão e trezentos 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 VAGNER LUIS KIJAK		CREA / CAU 142437	
Local e Data Porto Alegre 24/02/2021						

"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 imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

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

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/01/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/01/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 15/01/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 15/01/2021

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

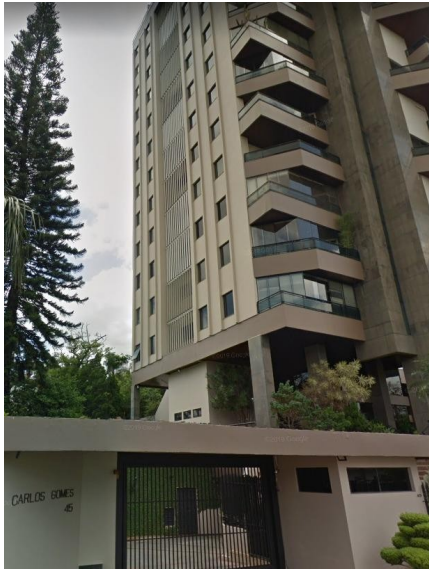


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Amostra nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
1	1.600.000,00	0,900	30,00%	20	3	2	389,000	60	3	3.701,80
2	1.600.000,00	0,900	30,00%	20	3	3	385,000	60	3	3.740,26
3	1.300.000,00	0,900	30,00%	20	3	2	312,000	60	3	3.750,00
4	1.440.000,00	0,900	30,00%	20	3	3	340,000	60	3	3.811,76
5	1.700.000,00	0,900	30,00%	20	3	2	400,000	60	3	3.825,00
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	353,80
idade aparente (anos)	20
estado de conservação	3
nº de vagas	2
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,80240

Pré-saneamento amostral	
Média = R\$ 3.765,76 /m²	
R\$ 2.636,04 < Média < R\$ 4.895,49	
Desvio padrão = 51,52	
Coef. de variação = 1,36800	

Amostra nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opcional	Difer. (R\$)	
1	1.110,54	2.591,26	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	3.701,80
2	1.122,08	2.618,18	1,000	0,00	0,981	-49,09	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	3.691,20
3	1.125,00	2.625,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	3.750,00
4	1.143,53	2.668,24	1,000	0,00	0,979	-55,59	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	3.756,20
5	1.147,50	2.677,50	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	3.825,00
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			1,36800	Ok	1,42018	maior	1,36800	Ok	1,36800	Ok	1,36800	Ok	1,36800	Ok	Média = R\$ 3744,84 /m²
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o apartamento nº 1902, localizado no 19º pavimento, Condomínio Prates Galvão, situado na Rua Vicente da Fontoura, 110, Bairro Boa Vista - Novo Hamburgo/RS com duas vagas de garagem.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$2.621,39 < Média < R\$4.868,29

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	Número de Vagas	Número de Dormitórios	Custo
Limite Inferior	312,00	20	2	0	1.913,58
Limite Superior	400,00	20	3	3	3.071,30
Avaliando	353,80	20	2	1	3.071,30
% Inferior	156,00	10	1	0	956,79
% Superior	600,00	30	5	5	4.606,94
Status	OK	OK	OK	OK	OK

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

Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,90 a 1,10

Amostra nº	Vaga	Depreciação Física	Andar	Localização	Padrão	Lazer	Total
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							

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

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%		%
Limite Inferior:	3.708,38	-0,97%
Limite Superior:	3.781,30	0,97%
Amplitude do IC (80%)	1,95%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 3.765,76	Média	R\$ 3.744,84
Desvio Pad.	51,52	Desvio Pad.	53,18
Coef. Var.	1,37	Coef. Var.	1,42

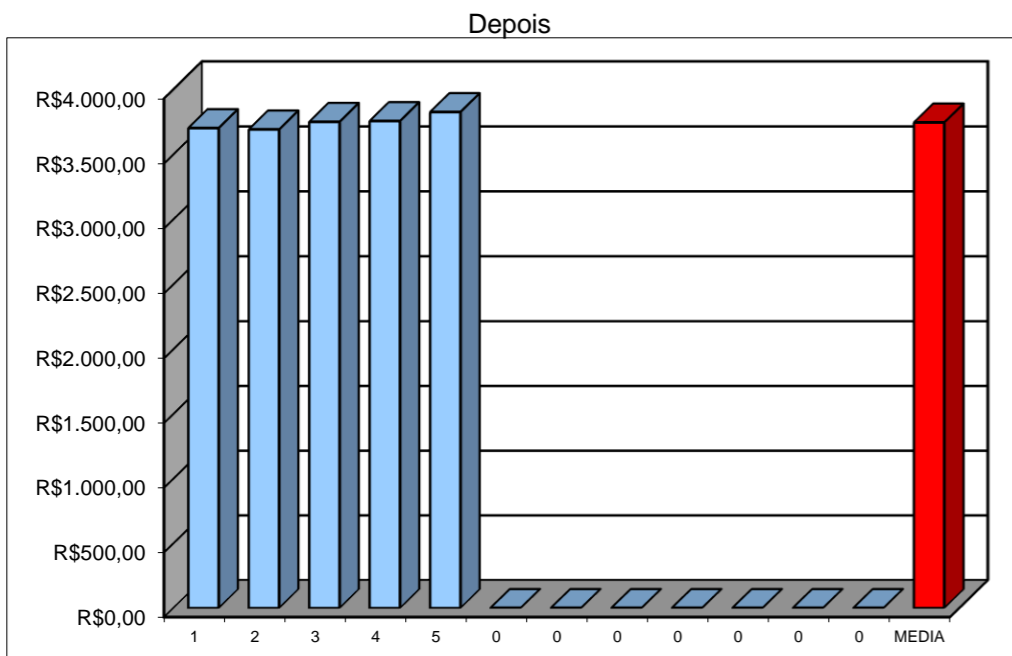
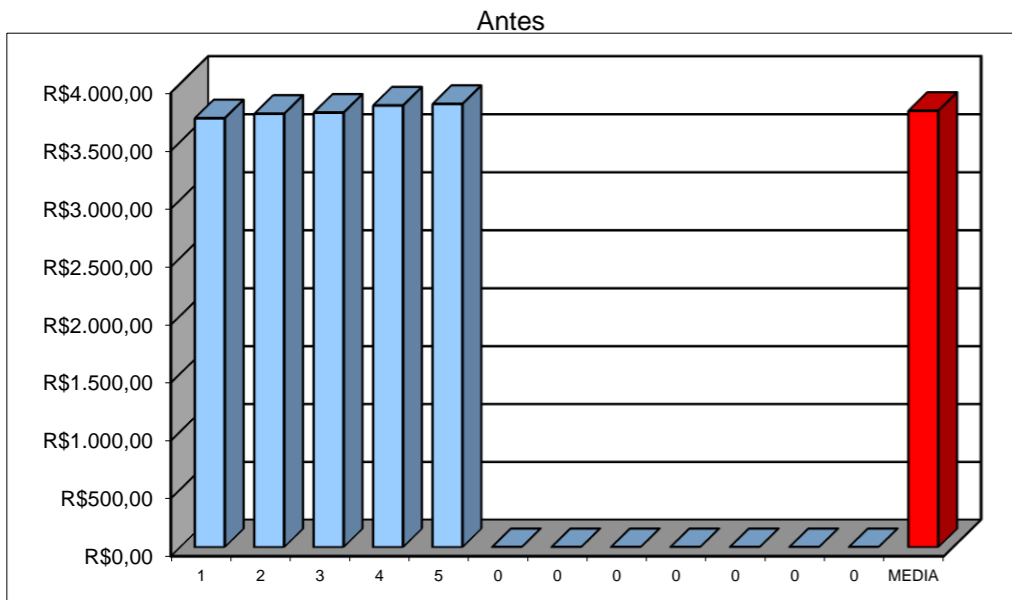
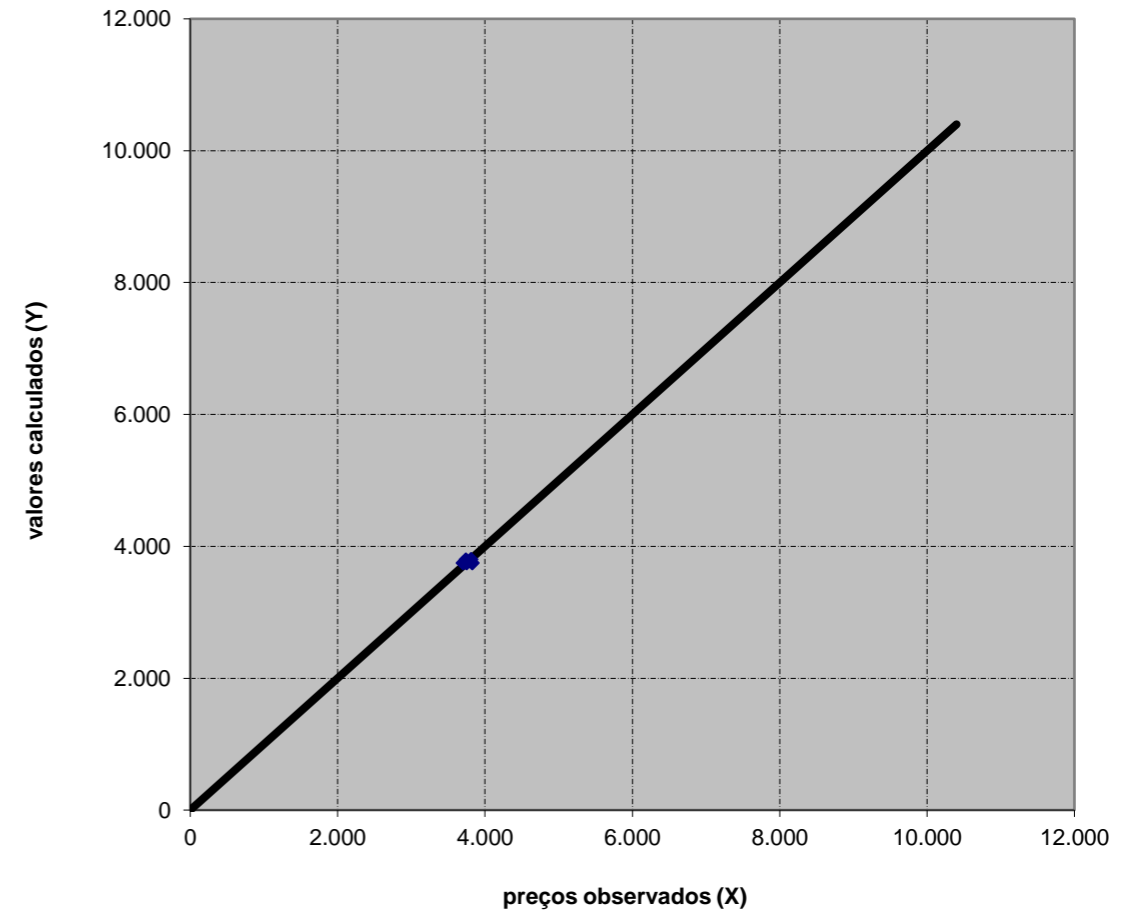


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
10.400,00	10.400,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	3.701,80	3744,84
2	3.740,26	3793,93
3	3.750,00	3744,84
4	3.811,76	3800,43
5	3.825,00	3744,84
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	<i>Apart Médio</i>
Idade Aparente:	20 anos
Est. Conservação:	<i>Regular</i>
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	<i>Apart Médio</i>
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,605
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.913,580
Área Privativa:	353,80 m ²
Número de vagas de garagem:	2
Número de dormitórios:	1
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 3.744,84 /m ²

VALOR CALCULADO*:

R\$ 1.325.000,00

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	<i>III</i>
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	<i>I</i>


QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO


VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MERCADO	R\$ 1.325.000,00
--	-------------------------


VALOR DE LIQUIDEZ <i>Utilizando fator de liquidez de 0,6989</i>	R\$ 926.000,00
---	-----------------------


Avaliação válida para o apartamento nº 1902, localizado no 19º pavimento, Condomínio Prates Galvão, situado na Rua Vicente da Fontoura, 110, Bairro Boa Vista - Novo Hamburgo/RS com duas vagas de garagem.


Elementos Amostrais:

	Elemento Amostral : nº 01		Data :	15/01/2021	Cidade:	Novo Hamburgo
	Endereço:	Rua Padre José Maurício		1143		0
	Fonte / Telefone:	itzel Imóveis - CRECI 22924-J-R:	(51) 99719-2976		Bairro:	Rio Branco
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	93310290	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	389,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 4.113,11	Idade aparente:	20 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s) 2 Banheiro(s)	1 Suíte(s)		2 Vaga(s)	Andar: 0
	Preço:	R\$ 1.600.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:		Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90		Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 3.701,80	

	Elemento Amostral : nº 02		Data :	15/01/2021	Cidade:	Novo Hamburgo
	Endereço:	Rua Carlos Gomes		45		0
	Fonte / Telefone:	a Predial Petrópolis F - CRECI 00	(51) 99576-3622		Bairro:	Vila Rosa
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	93315040	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	385,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 4.155,84	Idade aparente:	20 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s) 2 Banheiro(s)	1 Suíte(s)		3 Vaga(s)	Andar: 0
	Preço:	R\$ 1.600.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:		Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90		Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 3.691,20	

	Elemento Amostral : nº 03		Data :	15/01/2021	Cidade:	Novo Hamburgo
	Endereço:	Rua Joaquim Nabuco		1830		0
	Fonte / Telefone:	CARLOS TADEU FERREIRA	(51) 99976-1905		Bairro:	Centro
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	93310002	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	312,00	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 4.166,67	Idade aparente:	20 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s) 2 Banheiro(s)	1 Suíte(s)		2 Vaga(s)	Andar: 0
	Preço:	R\$ 1.300.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:		Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90		Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 3.750,00	

	Elemento Amostral : nº 04		Data :	15/01/2021	Cidade:	Novo Hamburgo
	Endereço:	Rua Augusto Jung		411		0
	Fonte / Telefone:	itzel Imóveis - CRECI 22924-J-R:	(51) 99719-2976		Bairro:	Centro
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	93510340	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	340,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 4.235,29	Idade aparente:	20 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s) 2 Banheiro(s)	1 Suíte(s)		3 Vaga(s)	Andar: 0
	Preço:	R\$ 1.440.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:		Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90		Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 3.756,20	

	Elemento Amostral : nº 05		Data :	15/01/2021	Cidade:	Novo Hamburgo
	Endereço:	Rua Carlos Gomes		45		0
	Fonte / Telefone:	oobly Imóveis - CRECI 25022-J-F	(51) 99975-9272		Bairro:	Vila Rosa
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	93315040	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	400,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 4.250,00	Idade aparente:	20 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	3 Dormitório(s) 2 Banheiro(s)	1 Suíte(s)		2 Vaga(s)	Andar: 0
	Preço:	R\$ 1.700.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:
	Fatores	Localiz.: 1	Área:		Topog.:	Opcional1: 1
B.D.I.: 1	Oferta:	0,90		Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 3.825,00	

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.