

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARIA APARECIDA GOMES DE SOUZA SANTOS		Nº CPF / CNPJ 66550203104		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 170.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 7002020	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 700	
Logradouro LOT PARQUE DOS FAROIS Q A		Nº Q-A45		Andar	
Bairro/Setor		Cidade NOSSA SENHORA DO SOCORRO		UF SE	
		CEP		Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 - Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal//Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 250,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 10,00 m    Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 10,00 m    Lado Esquerdo: 25,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> VISTORIA EXTERNA		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº Andares/Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal//Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Índice Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 25 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliando</b> 0	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 167,97 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 167,97 m <sup>2</sup> Área Averbada: 167,97 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 0</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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: 05/01/2021

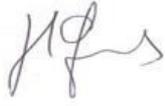
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- 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?
- 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 habitabilidade?
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

**Observações Finais**

Trata-se de município de pequeno porte, com aproximadamente 180.000 habitantes e pequeno desenvolvimento imobiliário. O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 7 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Rua 24 e Rua 30), onde evidenciamos uso residencial e pequenos comércios no entorno. O bairro apresenta boa infraestrutura e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. 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 identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R 40	Nº 241	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor LOTEAMENTO PARQUE DOS FAROIS		Cidade NOSSA SENHORA DO SOCORRO		UF SE	CEP 49160-000	Latitude -10.916247	Longitude -37.135619
Descrição CASA				Fonte de Informações Sra. Michele		Telefone (79) 99604-0275	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 95.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 6,00	Área Total do Terreno (em m²) 192,00	Área da Edificação (m²) 80,00	
Área Privativa 80			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro LOT PARQUE DOS FAROIS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor LOTEAMENTO PARQUE DOS FAROIS		Cidade NOSSA SENHORA DO SOCORRO		UF SE	CEP 49160-000	Latitude 0	Longitude 0
Descrição CASA				Fonte de Informações Sra. Katia		Telefone (79) 3254-1788	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²) 160,00	Área da Edificação (m²) 70,00	
Área Privativa 70			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R 70	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor LOTEAMENTO PARQUE DOS FAROIS		Cidade NOSSA SENHORA DO SOCORRO		UF SE	CEP 49160-000	Latitude -10.920142	Longitude -37.135128
Descrição CASA				Fonte de Informações Sra. Katia		Telefone (79) 3254-1788	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)	
Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 80,00	Área da Edificação (m²) 65,00	
Área Privativa 65			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R 70	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor LOTEAMENTO PARQUE DOS FAROIS		Cidade NOSSA SENHORA DO SOCORRO		UF SE	CEP 49160-000	Latitude -10.920142	Longitude -37.135128
Descrição CASA				Fonte de Informações Sra. Katia		Telefone (79) 3254-1788	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)	
Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 80,00	Área da Edificação (m²) 65,00	
Área Privativa 65			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R 31	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor LOTEAMENTO PARQUE DOS FAROIS		Cidade NOSSA SENHORA DO SOCORRO		UF SE	CEP 49160-000	Latitude -10.915310	Longitude -37.133579
Descrição CASA				Fonte de Informações Sr. Francisco		Telefone (79) 3259-3288	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 65,00	
Área Privativa 65			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogeneização						
Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: II			
Metodologia:						
Fatores:						
Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 250,00		Valor m²: R\$ 136,06		Valor Terreno: R\$ 34.015,43		
Área da Edificação (m²): 167,97		Valor m²: R\$ 1.114,96		Valor Edificação: R\$ 187.280,51		
Valor de Liquidez: R\$ 153.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 221.000,00		
		Valor total da avaliação:		R\$ 221.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 34.015,43	Valor por extenso: trinta e quatro mil e quinze reais e quarenta e três centavos				
Valor Edificação	R\$ 187.280,51	Valor por extenso: cento e oitenta e sete mil e duzentos e oitenta reais e cinquenta e um 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
700	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 221.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e um 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 06/01/2021						

"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** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/01/2021



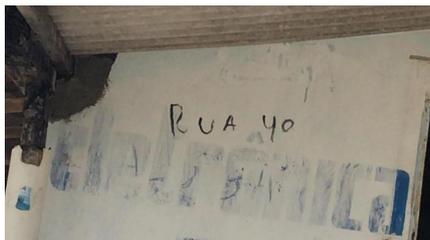
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/01/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/01/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/01/2021



**Representação**  
**Descrição** IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO  
**Data Foto** 06/01/2021



**Representação**  
**Descrição** IMÓVEL LINDEIRO  
**Data Foto** 06/01/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/01/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/01/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/01/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/01/2021

**Fotos da Amostra 5**

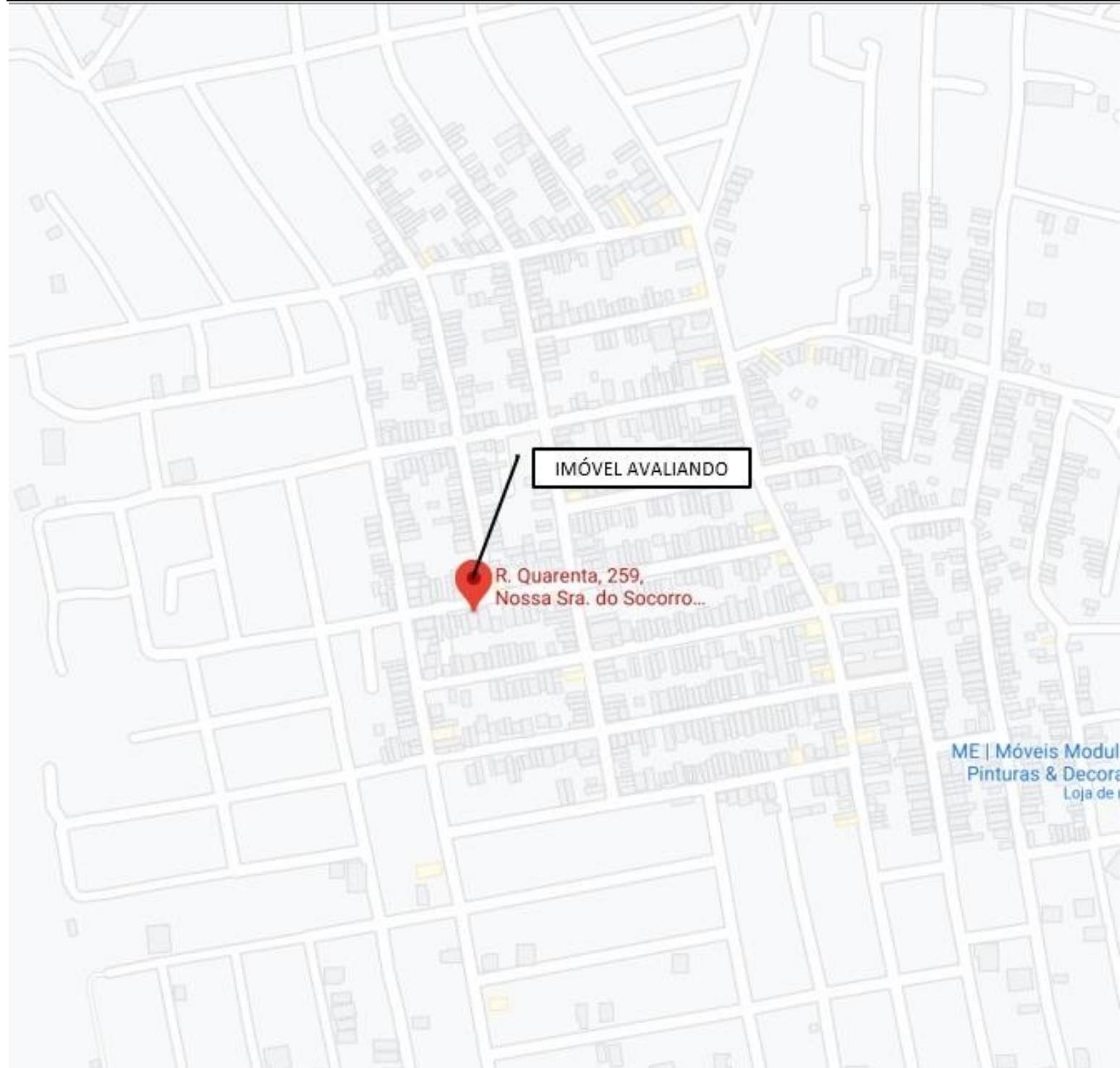


Representação Fachada Principal

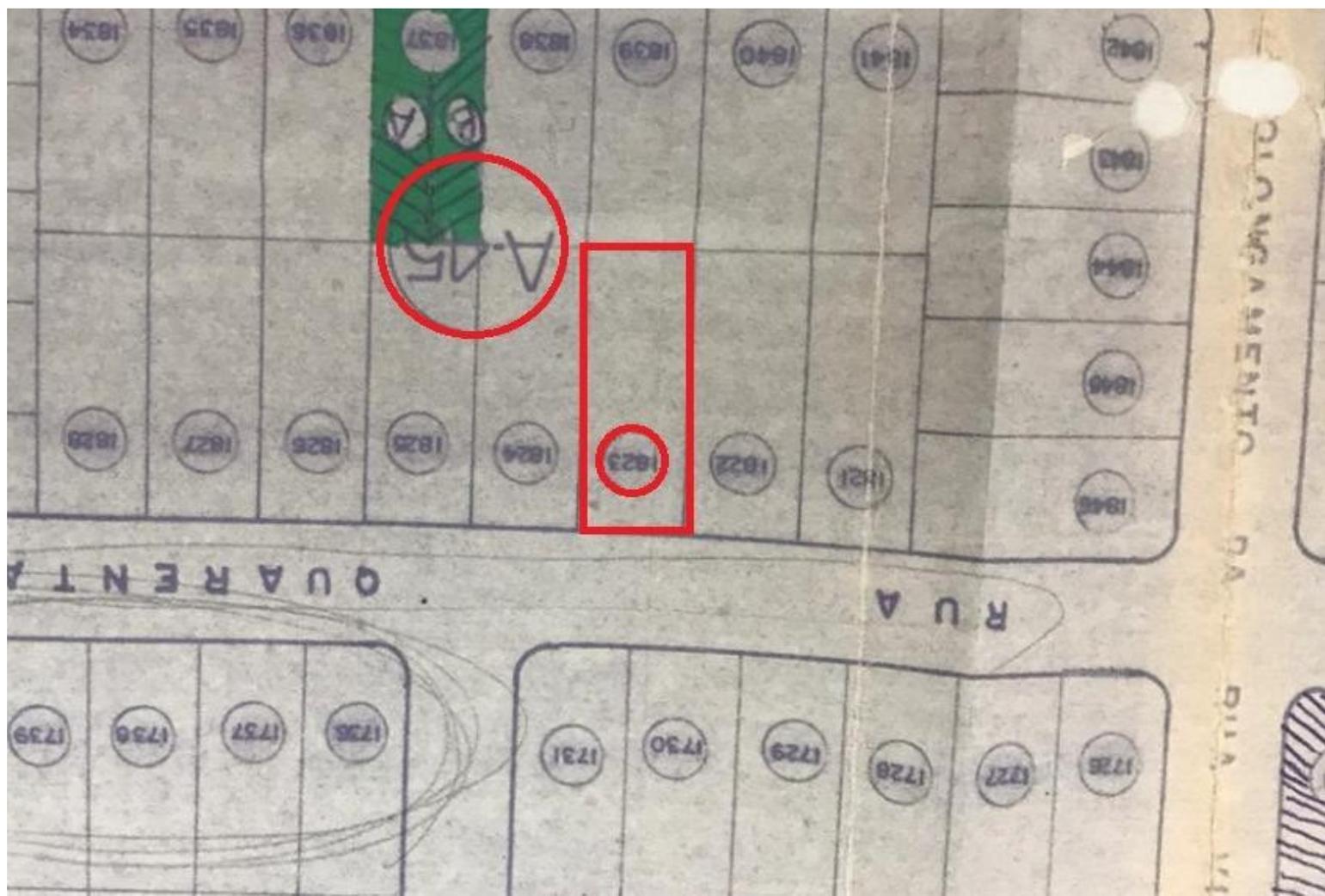
Descrição

Data Foto 06/01/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

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	Rua 40	241		(79) 99604-0275	Sra. Michele	95.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	80,00	6,00	192,00	06/01/21
2	Loteamento Parque dos Faróis	S/nº		(79) 3254-1788	Sra. Katia	130.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,251	70,00	8,00	160,00	06/01/21
3	Rua 70	S/nº		(79) 3254-1788	Sra. Katia	110.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,128	65,00	5,00	80,00	06/01/21
4	Rua 70	S/nº		(79) 3254-1788	Sra. Katia	110.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,128	65,00	5,00	80,00	06/01/21
5	Rua Trinta e Um	S/nº		(79) 3259-3288	Sr. Francisco	120.000,00	1,00	1	70	2,00	20%	1,251	65,00	5,00	125,00	06/01/21

LINK DAS AMOSTRAS

1	
2	<a href="https://www.kmescritorioimobiliario.com.br/comprar/se/nossa-senhora-do-socorro/parque-dos-farois/casa/34174227">https://www.kmescritorioimobiliario.com.br/comprar/se/nossa-senhora-do-socorro/parque-dos-farois/casa/34174227</a>
3	<a href="https://www.kmescritorioimobiliario.com.br/comprar/se/nossa-senhora-do-socorro/parque-dos-farois/casa/34293463">https://www.kmescritorioimobiliario.com.br/comprar/se/nossa-senhora-do-socorro/parque-dos-farois/casa/34293463</a>
4	<a href="https://www.kmescritorioimobiliario.com.br/comprar/se/nossa-senhora-do-socorro/parque-dos-farois/casa/34298648">https://www.kmescritorioimobiliario.com.br/comprar/se/nossa-senhora-do-socorro/parque-dos-farois/casa/34298648</a>
5	<a href="http://www.finabimobiliaria.com.br/imovel/casa-3-quartos-a-venda-parque-dos-farois-nossa-senhora-do-socorro/MTCA30002#/?list_id=&amp;posicao=0">http://www.finabimobiliaria.com.br/imovel/casa-3-quartos-a-venda-parque-dos-farois-nossa-senhora-do-socorro/MTCA30002#/?list_id=&amp;posicao=0</a>

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.225,21
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			
Setor	Ac	167,97	Ac		Coef. Frente	1,00000000
Quadra	idade	25	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão	1,20	padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	95.000,00	0,90	62.731,22	22.768,78	6,00	32,00	192,00	118,59	1,00	1,00	0,00	118,59	1,0000	1,0000	0,00	118,59	0,90288045	1,1076	12,76	131,34	
2	130.000,00	0,90	101.926,97	15.073,03	8,00	20,00	160,00	94,21	1,00	1,00	0,00	94,21	1,0000	1,0000	0,00	94,21	0,95635250	1,0456	4,30	98,51	
3	110.000,00	0,90	89.311,74	9.688,26	5,00	16,00	80,00	121,10	1,00	1,00	0,00	121,10	1,0000	1,0000	0,00	121,10	0,87055056	1,1487	18,01	139,11	
4	110.000,00	0,90	89.311,74	9.688,26	5,00	16,00	80,00	121,10	1,00	1,00	0,00	121,10	1,0000	1,0000	0,00	121,10	0,87055056	1,1487	18,01	139,11	
5	120.000,00	0,90	97.056,57	10.943,43	5,00	25,00	125,00	87,55	1,00	1,00	0,00	87,55	1,0000	1,0000	0,00	87,55	0,87055056	1,1487	13,02	100,57	
			<b>Média</b>	<b>108,51</b>			<b>Média</b>	<b>108,51</b>				<b>Média</b>	<b>108,51</b>			<b>Média</b>	<b>108,51</b>			<b>Média</b>	<b>121,73</b>
			L. Inf.	75,96			L. Inf.	75,96				L. Inf.	75,96			L. Inf.	75,96			L. Inf.	85,21
			L. Sup.	141,06			L. Sup.	141,06				L. Sup.	141,06			L. Sup.	141,06			L. Sup.	158,25
			Desvio	16,30			Desvio	16,30				Desvio	16,30			Desvio	16,30			Desvio	20,52
			CV	0,150			CV	0,150				CV	0,150			CV	0,150			CV	0,169

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	118,59	1,11	131,34	131,34	131,34	
0,89442719	1,1180	11,12	105,33	1,16	109,63	109,63	109,63	
0,80000000	1,2500	30,28	151,38	1,40	169,39	169,39	169,39	
0,80000000	1,2500	30,28	151,38	1,40	169,39	169,39	169,39	
1,00000000	1,0000	0,00	87,55	1,15	100,57	100,57	100,57	
		<b>Média</b>	<b>122,84</b>		<b>136,06</b>	<b>136,06</b>	<b>136,06</b>	
		L. Inf.	85,99		95,24	95,24	95,24	
		L. Sup.	159,70		176,88	176,88	176,88	
		Desvio	28,28			<b>Desv padrão</b>	32,41	
		CV	0,230			18,26%	<b>Limite sup</b>	160,91
						-18,26%	<b>Limite inf</b>	111,22

SIM

Averbado		Não Averbado	
Área construída	167,97	Área construída	0,00
Vu construção	1.472,70	Vu construção	0,00
Depreciação	75,71%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.114,96	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	187.280,51	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	250,00	Valor Terreno	34.015,43
Vu terreno	136,06	Valor Construção	187.280,51
Valor total	34.015,43	Valor total	221.000,00

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Área	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos	Unitário Homog.	
1	Rua 40 , 241	118,59	0,90	-	1,00	1,00	1,1076	1,0000	1,11	131,34	
2	Loteamento Parque dos Faróis, S/nº	94,21	0,90	-	1,00	1,00	1,0456	1,1180	1,16	109,63	
3	Rua 70, S/nº	121,10	0,90	-	1,00	1,00	1,1487	1,2500	1,40	169,39	
4	Rua 70, S/nº	121,10	0,90	-	1,00	1,00	1,1487	1,2500	1,40	169,39	
5	Rua Trinta e Um, S/nº	87,55	0,90	-	1,00	1,00	1,1487	1,0000	1,15	100,57	
										<b>Média:</b>	136,06
										<b>Limite max:</b>	176,88
										<b>Limite Min:</b>	95,24

VALOR TERRENO	R\$	34.015,43
VALOR BENFEITORIA	R\$	187.280,51
VALOR TOTAL	R\$	221.000,00

132.600,00

	ENDEREÇO:	IDADE APARENTE (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)	% DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PADRÃO	K	DEPRECIACÃO (%)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR DA CONSTRUÇÃO (R\$)
<b>Avaliando</b>		<b>25</b>	<b>70</b>	<b>20%</b>	<b>36</b>	regular e necessitando de reparos sim	d	<b>167,97</b>	<b>1,20</b>	0,694	<b>75,5%</b>	1.112,18	<b>186.813,69</b>
1		25	70	20%	36	Necessitando de reparos simples	e	80,00	0,919	0,619	69,5%	782,77	62.621,84
2		5	70	20%	7	Regular	c	70,00	1,251	0,939	95,1%	1.457,33	102.012,89
3		1	70	20%	1	Nova	a	65,00	1,128	1,000	100,0%	1.382,04	89.832,40
4		1	70	20%	1	Nova	a	65,00	1,128	1,000	100,0%	1.382,04	89.832,40
5		1	70	20%	1	Regular	c	65,00	1,251	1,000	100,0%	1.532,74	99.627,95

### 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	1.225,21					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
<b>Averbado</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>2,5</b>	<b>20%</b>	<b>167,97</b>	<b>1,202</b>	<b>1.472,70</b>	<b>247.369,83</b>	<b>75,7%</b>	<b>187.280,51</b>
<b>Não Averbado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>0,00</b>
<b>Comparativo 1</b>	25	70	3,0	20%	80,00	0,92	1.125,97	90.077,44	69,6%	<b>62.731,22</b>
<b>Comparativo 2</b>	5	70	2,0	20%	70,00	1,25	1.532,74	107.291,64	95,0%	<b>101.926,97</b>
<b>Comparativo 3</b>	1	70	1,0	20%	65,00	1,13	1.382,04	89.832,40	99,4%	<b>89.311,74</b>
<b>Comparativo 4</b>	1	70	1,0	20%	65,00	1,13	1.382,04	89.832,40	99,4%	<b>89.311,74</b>
<b>Comparativo 5</b>	1	70	2,0	20%	65,00	1,25	1.532,74	99.627,95	97,4%	<b>97.056,57</b>

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 221.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1.372,24 0,05% ao mês

Manutenção/administração 0,65% ao mês

Comissão de venda 0,14% ao mês

**Total 1 0,84% ao mês**

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 4,76% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,31% IPCA 12 meses

Custo financeiro 0,43% ao ano

**Total 2 0,04% ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,88% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 42 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. 69,23% **R\$ 153.000,00**

#### 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: