

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Charlenes do Santos Lima		Nº CPF / CNPJ 01373169508	Nome Condomínio/ Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 432.371,76		Data Venda	Nº Controle Interno 010073504230000351	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 13793	
Logradouro R EMILIO MARQUES		Nº 200	Andar	
Bairro/Setor PARQUE DE EXPOSICAO		Cidade SANTA MARIA DA VITORIA	UF BA	CEP 47640-000
			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 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> Terra		<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 checked="" 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 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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input 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: 312,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 12,00 m    Lado Direito: 26,00 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 12,00 m    Lado Esquerdo: 26,00 m	
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
---	--	------------------------------------	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input 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 20 Ano Construção		<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 1</b>		<b>Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 0</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 187,05 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 187,05 m <sup>2</sup> Área Averbada: 187,05 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" 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**

- Data da Vistoria: 10/12/2020
- |   |                                     |                                     |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|   | Sim                                 | Não                                 |
| 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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?   | <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?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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**

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).

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

1	Logradouro R 1 DE MAIO	Nº 87	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PQ DE EXPOSICAO	Cidade SANTA MARIA DA VITORIA	UF BA	CEP 47640-000	Latitude -13.382480	Longitude -44.197760	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sr. André		Telefone (77) 99106-9000	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 98,00
	Área Privativa 98		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R SAO JOAO	Nº 62	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PQ DE EXPOSICAO	Cidade SANTA MARIA DA VITORIA	UF BA	CEP 47640-000	Latitude -13.381297	Longitude -44.196419	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sr. André		Telefone (77) 99106-9000	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios (não contar suite 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\$ 135.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 258,00	Área da Edificação (m²) 89,47
	Área Privativa 89,47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R PEDRO COELHO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SANTA MARIA DA VITORIA	UF BA	CEP 47640-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sr. André		Telefone (77) 99106-9000	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 96,00	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R JOSE M OLIVEIRA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SANTA MARIA DA VITORIA	UF BA	CEP 47640-000	Latitude -13.394825	Longitude -44.201568	
	Descrição TERRENO			Fonte de Informações Sr. Joaquim		Telefone (77) 99130-1704	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 50.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 14,00	Área Total do Terreno (em m²) 448,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		
5	Logradouro R EURICO GASPAR DUTRA	Nº 220	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor MALVAO	Cidade SANTA MARIA DA VITORIA	UF BA	CEP 47640-000	Latitude -13.384795	Longitude -44.192275	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sr. André		Telefone (77) 99106-9000	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 11/12/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 11,10	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 160,00
	Área Privativa 160		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: II  
 Metodologia:  
 Fatores:

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 312,00	Valor m²: R\$ 269,60	Valor Terreno: R\$ 84.113,70
Área da Edificação (m²): 187,05	Valor m²: R\$ 1.903,97	Valor Edificação: R\$ 356.137,15
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 301.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 440.000,00
	Valor total da avaliação:	R\$ 440.000,00


**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 84.113,70	Valor por extenso: oitenta e quatro mil e cento e treze reais e setenta centavos
Valor Edificação	R\$ 356.137,15	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e seis mil e cento e trinta e sete reais e quinze 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
13793	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 440.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta mil reais				

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>		
<b>Nome Companhia Avaliação</b> ENGENHARIA GALACHE	<b>Nome do Avaliador</b> Tales R. S. Galache	<b>CREA / CAU</b> 5060563873/D
<b>Local e Data</b> Santo André/SP 14/12/2020		

"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 11/12/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 11/12/2020



Representação

Descrição Identificação do logradouro

Data Foto



Representação

Descrição Imóvel lindeiro

Data Foto 11/12/2020



Representação

Descrição Imóvel lindeiro

Data Foto 11/12/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/12/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 11/12/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/12/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/12/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/12/2020

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/12/2020

Fotos da Amostra 5

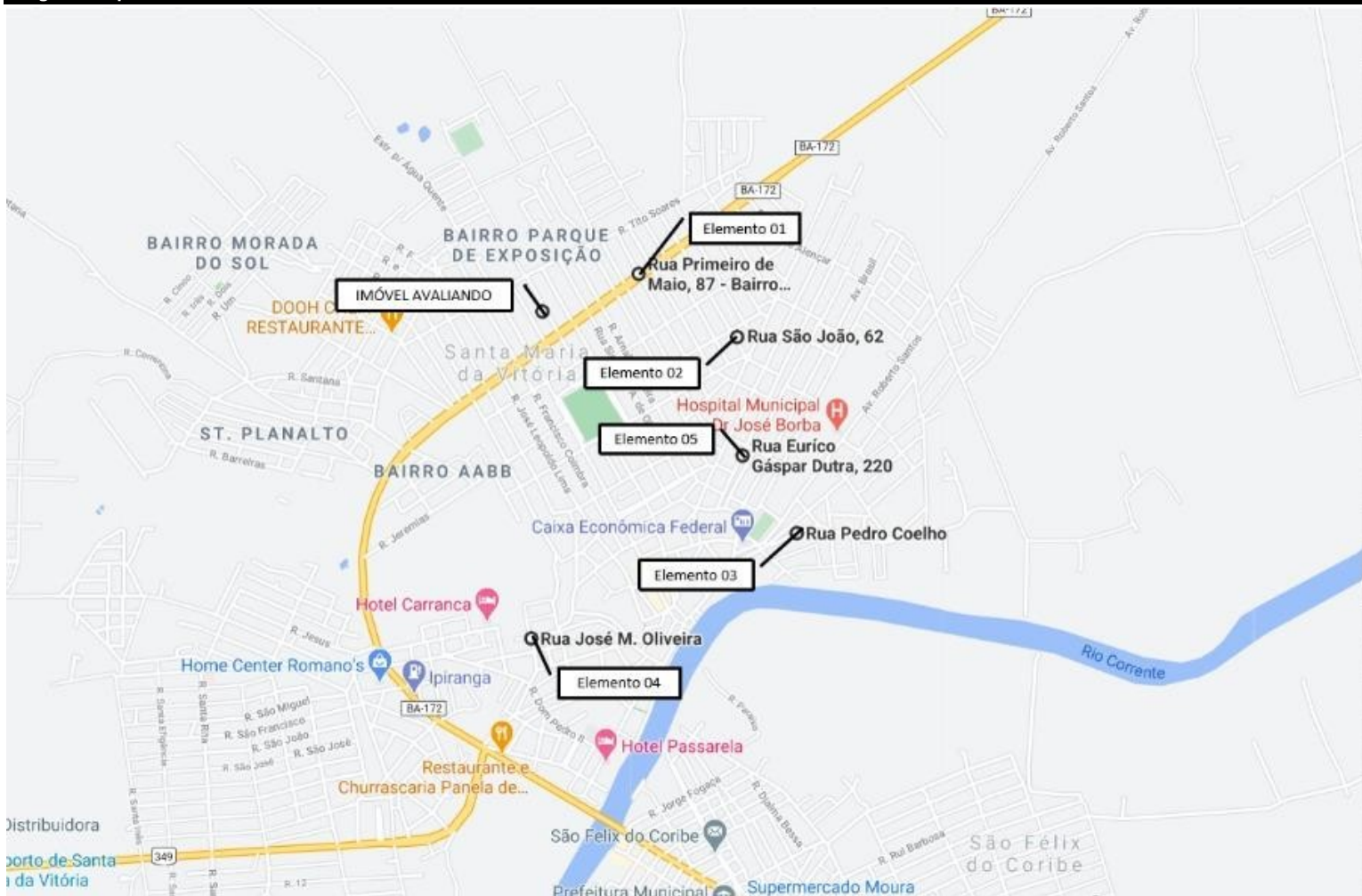


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/12/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONE	CONTATO			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Primeiro de Maio	87		(77) 99106-9000	Sr. André	140.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,734	98,00	10,00	200,00	14/12/20
2	Rua São João	62		(77) 99106-9000	Sr. André	135.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,624	89,47	10,00	258,00	14/12/20
3	Rua Pedro Coelho	s/nº		(77) 99106-9000	Sr. André	100.000,00	1,00	20	60	2,50	20%	0,772	70,00	12,00	96,00	14/12/20
4	Rua José M. Oliveira	s/nº		(77) 99130-1704	Sr. Joaquim	50.000,00	0,50	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	14,00	448,00	14/12/20
5	Rua Euríco Gáspar Dutra	220		(77) 99106-9000	Sr. André	240.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,734	160,00	11,10	375,18	14/12/20

LINK DAS AMOSTRAS

1	<a href="http://www.oestebahia.com.br/imovel/1156019/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-parque-de-exposicao">http://www.oestebahia.com.br/imovel/1156019/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-parque-de-exposicao</a>
2	<a href="http://www.oestebahia.com.br/imovel/1278381/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-parque-de-exposicao">http://www.oestebahia.com.br/imovel/1278381/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-parque-de-exposicao</a>
3	<a href="http://www.oestebahia.com.br/imovel/1241039/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-sambaiba">http://www.oestebahia.com.br/imovel/1241039/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-sambaiba</a>
4	<a href="https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/terrenos/lote-proximo-a-praca-da-biblia-814324912#">https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/terrenos/lote-proximo-a-praca-da-biblia-814324912#</a>
5	<a href="http://www.oestebahia.com.br/imovel/1170749/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-malvao">http://www.oestebahia.com.br/imovel/1170749/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-malvao</a>

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.669,67
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	187,05	Ac		Coef. Frente	1,03713729
Quadra	idade	20	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.	padrão	1,43	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	140.000,00	0,90	73.202,60	52.797,40	10,00	20,00	200,00	263,99	1,00	1,00	0,00	263,99	1,0000	1,0000	0,00	263,99	1,00000000	1,0371	9,80	273,79	
2	135.000,00	0,90	61.692,99	59.807,01	10,00	25,80	258,00	231,81	1,00	1,00	0,00	231,81	1,0000	1,0000	0,00	231,81	1,00000000	1,0371	8,61	240,42	
3	100.000,00	0,90	69.601,23	20.398,77	12,00	8,00	96,00	212,49	1,00	1,00	0,00	212,49	1,0000	1,0000	0,00	212,49	1,03713729	1,0000	0,00	212,49	
4	50.000,00	0,90	0,00	45.000,00	14,00	32,00	448,00	100,45	0,50	2,00	100,45	200,89	0,7000	1,4286	43,05	143,49	1,06961038	0,9696	-3,05	97,40	
5	240.000,00	0,90	119.514,44	96.485,56	11,10	33,80	375,18	257,17	1,00	1,00	0,00	257,17	1,0000	1,0000	0,00	257,17	1,02109135	1,0157	4,04	261,21	
							<b>Média</b>	<b>213,18</b>				<b>Média</b>	<b>233,27</b>			<b>Média</b>	<b>221,79</b>			<b>Média</b>	<b>217,06</b>
							L. Inf.	149,23				L. Inf.	163,29			L. Inf.	155,25			L. Inf.	151,94
							L. Sup.	277,13				L. Sup.	303,25			L. Sup.	288,33			L. Sup.	282,18
							Desvio	66,28				Desvio	27,37			Desvio	48,35			Desvio	70,81
							CV	0,311				CV	0,117			CV	0,218			CV	0,326

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento			
0,89442719	1,1180	31,16	295,15	1,16	304,95	1	2	3	
1,00000000	1,0000	0,00	231,81	1,04	240,42	240,42	240,42	240,42	
0,70710678	1,4142	88,02	300,50	1,41	300,50	300,50	300,50	300,50	
1,00000000	1,0000	0,00	100,45	2,40	240,89	240,89	240,89	240,89	
1,00000000	1,0000	0,00	257,17	1,02	261,21	261,21	261,21	261,21	
		<b>Média</b>	<b>237,02</b>		<b>269,60</b>	<b>269,60</b>	<b>269,60</b>	<b>269,60</b>	
		L. Inf.	165,91		188,72	188,72	188,72	188,72	
		L. Sup.	308,12		350,47	350,47	350,47	350,47	
		Desvio	81,39				<b>Desv padrão</b>	31,43	
		CV	0,343				8,94%	<b>Limite sup</b>	293,68
							-8,94%	<b>Limite inf</b>	245,51

SIM

Averbado		Não Averbado	
Área construída	187,05	Área construída	0,00
Vu construção	2.379,28	Vu construção	0,00
Depreciação	80,02%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.903,97	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	<b>356.137,15</b>	Valor total	<b>0,00</b>

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	312,00	Valor Terreno	84.113,70
Vu terreno	269,60	Valor Construção	356.137,15
Valor total	<b>84.113,70</b>	Valor total	<b>440.000,00</b>

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Área	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos	Unitário Homog.
1	Rua Primeiro de Maio, 87	263,99	0,90	-	1,00	1,00	1,0371	1,1180	1,16	304,95
2	Rua São João, 62	231,81	0,90	-	1,00	1,00	1,0371	1,0000	1,04	240,42
3	Rua Pedro Coelho, s/nº	212,49	0,90	-	1,00	1,00	1,0000	1,4142	1,41	300,50
4	Rua José M. Oliveira, s/nº	100,45	0,90	-	2,00	1,43	0,9696	1,0000	2,40	240,89
5	Rua Eurico Gáspar Dutra, 220	257,17	0,90	-	1,00	1,00	1,0157	1,0000	1,02	261,21
							<b>Média:</b>			<b>269,60</b>
							<b>Limite max:</b>			<b>350,47</b>
							<b>Limite Min:</b>			<b>188,72</b>

VALOR TERRENO	R\$	<b>84.113,70</b>
VALOR BENFEITORIA	R\$	<b>356.137,15</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>440.000,00</b>

264.000,00

	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>20</b>	<b>70</b>	<b>20%</b>	<b>29</b>	regular e necessitando de reparos sim	d	<b>187,05</b>	<b>1,43</b>	0,747	<b>79,8%</b>	1.897,71	<b>354.967,32</b>
1		30	60	20%	50	Necessitando de reparos simples	e	98,00	0,734	0,512	61,0%	747,09	<b>73.214,61</b>
2		25	60	20%	42	Necessitando de reparos simples	e	89,47	0,624	0,575	66,0%	687,64	<b>61.522,87</b>
3		20	60	20%	33	regular e necessitando de reparos sim	d	70,00	0,772	0,718	77,4%	997,03	<b>69.791,99</b>
4		0	0	20%	#DIV/0!	#N/D	#N/D	0,00	0,000	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	<b>#DIV/0!</b>
5		30	60	20%	50	Necessitando de reparos simples	e	160,00	0,734	0,512	61,0%	747,09	<b>119.534,05</b>

### 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	1.669,67					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
<b>Averbado</b>	<b>20</b>	<b>70</b>	<b>2,5</b>	<b>20%</b>	<b>187,05</b>	<b>1,425</b>	<b>2.379,28</b>	<b>445.044,28</b>	<b>80,0%</b>	<b>356.137,15</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>	30	60	3,0	20%	98,00	0,73	1.225,54	120.102,70	61,0%	73.202,60
<b>Comparativo 2</b>	25	60	3,0	20%	89,47	0,62	1.041,87	93.216,47	66,2%	61.692,99
<b>Comparativo 3</b>	20	60	2,5	20%	70,00	0,77	1.288,15	90.170,53	77,2%	69.601,23
<b>Comparativo 4</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>#DIV/0!</b>	<b>0,00</b>
<b>Comparativo 5</b>	30	60	3,0	20%	160,00	0,73	1.225,54	196.086,04	61,0%	119.514,44

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 440.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 2.200,00 0,04% ao mês

Manutenção/administração 0,65% ao mês

Comissão de venda 0,13% ao mês

**Total 1 0,82% ao mês**

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 4,00% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,31% IPCA 12 meses

Custo financeiro -0,30% ao ano

**Total 2 -0,02% ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,79% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 48 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. 68,41% **R\$ 301.000,00**

#### 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:

Não foi fornecido o IPTU do imóvel. Pelo exposto, consideramos o valor de 0,5% do total.