Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CICERO SEVERINO DE SOUZA PEREIRA	**Nº CPF / CNPJ** 06882321400	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 120.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 16992630

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 73445	**Matrícula** 1176			
Logradouro R 05	**Nº** 72	**Andar**	**Complemento** LOTEAMENTO DO FUTURO		
Bairro/Setor Centro	**Cidade** BARRA DE GUABIRABA	**UF** PE	**CEP** 55690-000	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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

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

Tipo Pavimentação: Asfalto

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

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

Análise da Região do Bairro/Setor

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

Limites do Bairro/Setor

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

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

Terreno

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

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 90,00 m² | Testada (Frente): 6,00 m | Lado Direito: 15,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % | Fundos 6,00 m | Lado Esquerdo: 15,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** Sr. Cícero	**Contato Telefônico Acompanhante:** (81) 98912-3228

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
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [ ] Bom/Boa
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

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

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

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 20

Ano Construção

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

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

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 2

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Pavimentos da Unidade** 2	**Nº Dormitórios** 2

Dimensões

Área Privativa: 118,26 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 118,26 m²

Área Averbada: 118.26 m² | Área não Averbada m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 0 **Privativas** 1

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Massas	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Massas	Laje
Dormitório	1	Cerâmico	Massas	Laje
Suíte	1	Cerâmico	Massas	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Azulejos	Laje
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejos	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Contrapiso	Massas	Laje
Varanda / Sacada	1	Contrapiso	Massas	Telhado
Garagem	1	Contrapiso	Massas	Telhado

Manifestações sobre a garantia

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

Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 11/11/2021		
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

O imóvel em estudo não apresenta numeração exposta no local. Confirmamos a localização do mesmo através da planta (ilustrada no presente laudo).

Amostras:

Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☒ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	**Logradouro** AV MARECHAL HERMES DA FONSECA	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor EBENEZER	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55640-795	**Latitude**	**Longitude**	
	Descrição CASA			**Fonte de Informações** Sra. Maria		**Telefone** (81) 99192-4366	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 150.000,00	**Data Venda / Oferta** 19/11/2021	**Valor m²**	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 6,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 150,00	**Área da Edificação (m²)** 75,00
	Área Privativa 75		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
2	**Logradouro** R JOAO INACIO DOS SANTOS	**Nº** 167	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor NOSSA SENHORA DAS GRACAS	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55642-745	**Latitude** -08.197331	**Longitude** -35.553168	
	Descrição CASA			**Fonte de Informações** Sra. Maria		**Telefone** (81) 99192-4366	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 320.000,00	**Data Venda / Oferta** 19/11/2021	**Valor m²**	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 10,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 200,00	**Área da Edificação (m²)** 118,95
	Área Privativa 118.95		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
3	**Logradouro** R SERGIO LORETO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor GRAVATA CENTRO	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55641-110	**Latitude** -08.203010	**Longitude** -35.568780	
	Descrição CASA			**Fonte de Informações** Sra. Luciana		**Telefone** (81) 3533-5272	
	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** 19/11/2021	**Valor m²**	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 5,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 125,00	**Área da Edificação (m²)** 66,00
	Área Privativa 66		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
4	**Logradouro** R 1 DE JANEIRO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor CRUZEIRO	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55644-250	**Latitude** -08.213864	**Longitude** -35.579459	
	Descrição TERRENO			**Fonte de Informações** Sr. Gleidyson		**Telefone** (81) 99649-7824	
	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$ 60.000,00	**Data Venda / Oferta** 19/11/2021	**Valor m²**	**Padrão**	**Testada (Frente)** 10,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 250,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 0	
5	**Logradouro** R 1 DE JANEIRO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor CRUZEIRO	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55644-250	**Latitude** -08.213864	**Longitude** -35.579459	
	Descrição TERRENO			**Fonte de Informações** Sr. Sergio		**Telefone** (81) 99735-0979	
	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$ 59.000,00	**Data Venda / Oferta** 19/11/2021	**Valor m²**	**Padrão**	**Testada (Frente)** 10,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 250,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 0	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** II

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 90,00	Valor m²: R$ 94,08	Valor Terreno: R$ 8.466,81
Área da Edificação (m²): 118,26	Valor m²: R$ 1.026,33	Valor Edificação: R$ 121.373,19
Valor de Liquidez: R$ 85.000,00	Valor Imóvel:	R$ 130.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 130.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R$ 8.466,81	Valor por extenso: oito mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e oitenta e um centavos
Valor Edificação	R$ 121.373,19	Valor por extenso: cento e vinte e um mil e trezentos e setenta e três reais e dezenove 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

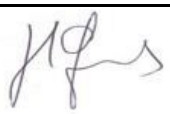
Valor Imóvel	R$ 130.000,00	Valor por extenso: cento e trinta mil reais

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
22/11/2021



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

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

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

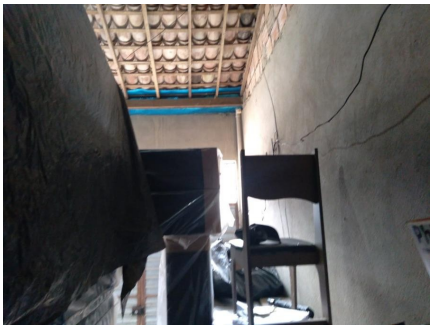
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

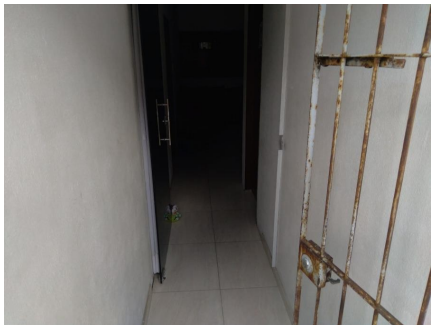
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação
Descrição Medidor de energia
Data Foto 18/11/2021

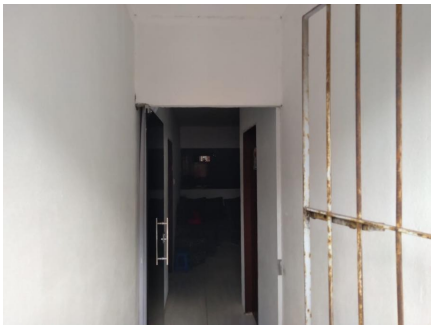
Representação
Descrição Hidrômetro
Data Foto 18/11/2021



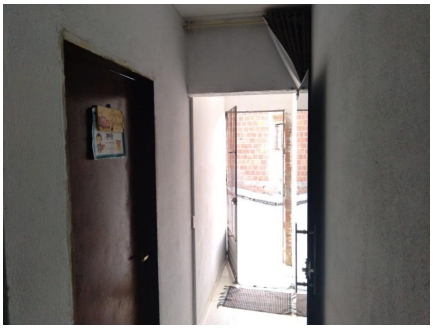
Representação Garagem
Descrição
Data Foto 18/11/2021



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 18/11/2021



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 18/11/2021



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 18/11/2021

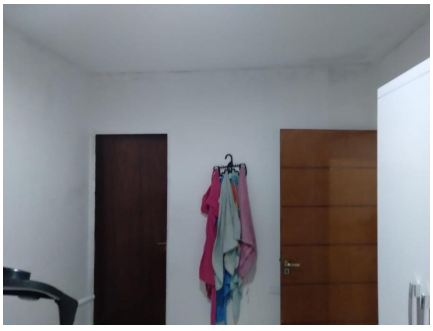
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 18/11/2021



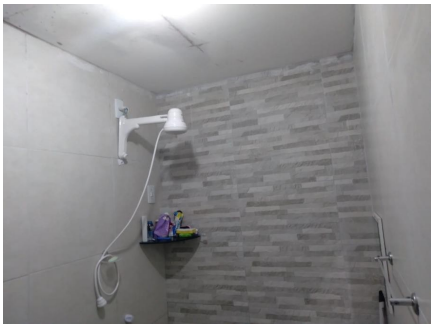
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Suíte
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 18/11/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Representação
Descrição Acesso ao pavimento superior
Data Foto 18/11/2021

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Fotos da Amostra 3

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

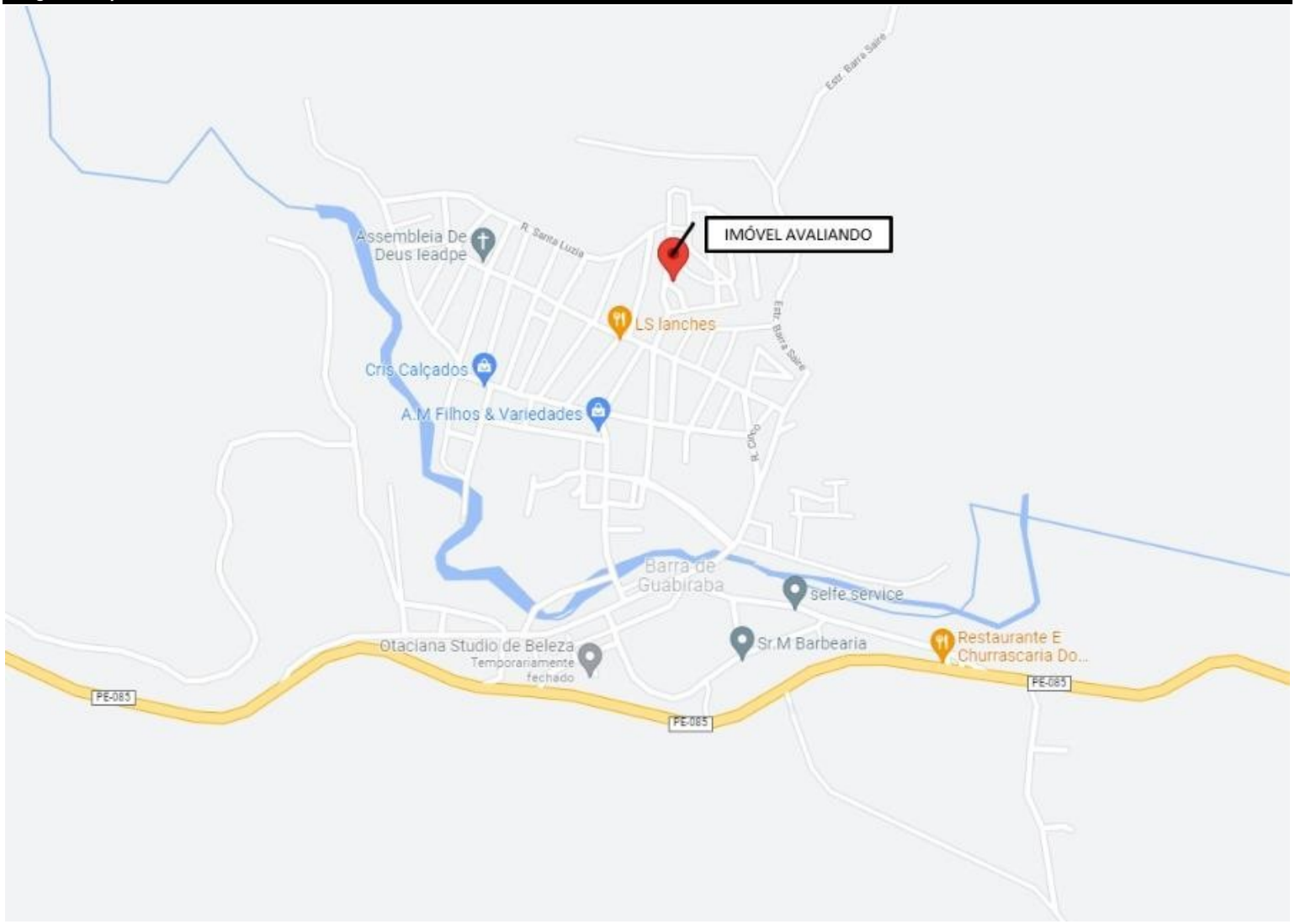
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

1 PLANTA DE SITUAÇÃO LOTEAMENTO DO FUTURO
ESCALA 1:1000

1 IMAGEM DE SATELITE LOTEAMENTO DO FUTURO
ESCALA 1:1000

Representação: Planta de Quadra

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	CIDADE	FONE	CONTATO	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Avenida Marechal Hermes da Fonseca	S/nº	Gravatá - PE	(81) 99192-4366	Sra. Maria	150.000,00	1,20	5	70	2,00	20%	0,919	75,00	6,00	150,00	22/11/21
2	Rua João Inácio dos Santos	167	Gravatá - PE	(81) 99192-4366	Sra. Maria	320.000,00	1,20	5	70	2,00	20%	1,312	118,95	10,00	200,00	22/11/21
3	Rua Sérgio Loreto	S/nº	Gravatá - PE	(81) 3533-5272	Sra. Luciana	160.000,00	1,20	1	70	2,00	20%	1,145	66,00	5,00	125,00	22/11/21
4	Rua Primeiro de Janeiro	S/nº	Gravatá - PE	(81) 99649-7824	Sr. Gleidyson	60.000,00	1,20	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	22/11/21
5	Rua Primeiro de Janeiro	S/nº	Gravatá - PE	(81) 99735-0979	Sr. Sergio	59.000,00	1,20	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	250,00	22/11/21

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ebenezer-bairros-gravata-75m2-venda-RS150000-id-2534043515/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nossa-senhora-das-gracas-bairros-gravata-118m2-venda-RS320000-id-2539639696/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-gravata-com-garagem-66m2-venda-RS160000-id-2541861802/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-gravata-250m2-venda-RS60000-id-2527834673/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-gravata-250m2-venda-RS59000-id-2526621579/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.745,79
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	118,26	Ac		Coef. Frente	0,90288045
Quadra		idade	20	idade		Coef. Profund.	0,77459667
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	6,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	90,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	15,00	padrão	0,80	padrão			

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	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	150.000,00	0,90	114.312,05	20.687,95	6,00	25,00	150,00	137,92	1,20	0,83	-22,99	114,93	1,0000	1,0000	0,00	137,92	0,90288045	1,0000	0,00	137,92
2	320.000,00	0,90	258.829,35	29.170,65	10,00	20,00	200,00	145,85	1,20	0,83	-24,31	121,54	1,0000	1,0000	0,00	145,85	1,00000000	0,9029	-14,17	131,69
3	160.000,00	0,90	128.524,27	15.475,73	5,00	25,00	125,00	123,81	1,20	0,83	-20,63	103,17	1,0000	1,0000	0,00	123,81	0,87055056	1,0371	4,60	128,40
4	60.000,00	0,90	0,00	54.000,00	10,00	25,00	250,00	216,00	1,20	0,83	-36,00	180,00	1,0000	1,0000	0,00	216,00	1,00000000	0,9029	-20,98	195,02
5	59.000,00	0,90	0,00	53.100,00	10,00	25,00	250,00	212,40	1,20	0,83	-35,40	177,00	1,0000	1,0000	0,00	212,40	1,00000000	0,9029	-20,63	191,77
							Média	167,20			Média	139,33			Média	167,20			Média	156,96
							L. Inf.	117,04			L. Inf.	97,53			L. Inf.	117,04			L. Inf.	109,87
							L. Sup.	217,35			L. Sup.	181,13			L. Sup.	217,35			L. Sup.	204,05
							Desvio	43,65			Desvio	36,37			Desvio	43,65			Desvio	33,46
							CV	0,261			CV	0,261			CV	0,261			CV	0,213
												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	0,7746	-31,09	106,83	0,61	83,85	83,85	83,85	83,85
0,89442719	0,8660	-19,54	126,31	0,60	87,84	87,84	87,84	87,84
1,00000000	0,7746	-27,91	95,90	0,65	79,86	79,86	79,86	79,86
1,00000000	0,7746	-48,69	167,31	0,51	110,34	110,34	110,34	110,34
1,00000000	0,7746	-47,88	164,52	0,51	108,50	108,50	108,50	108,50
		Média	132,18		94,08	94,08	94,08	94,08
		L. Inf.	92,52		65,85	65,85	65,85	65,85
		L. Sup.	171,83		122,30	122,30	122,30	122,30
		Desvio	32,69				Desv padrão	14,30
		CV	0,247			11,65%	Limite sup	105,04
			SIM			-11,65%	Limite inf	83,12

Averbado	
Área construída	118,26
Vu construção	1.396,63
Depreciação	73,49%
Vu depreciado	1.026,33
Valor total	**121.373,19**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	90,00
Vu terreno	94,08
Valor total	**8.466,81**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	8.466,81
Valor Construção	121.373,19
Valor total	**130.000,00**

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Área	Local	Topografia	Frente	Profundidade	Somatória dos	Unitário Homog.
1	Avenida Marechal Hermes da Fonseca , S/nº	137,92	0,90	-	0,83	1,00	1,0000	0,7746	0,61	83,85
2	Rua João Inácio dos Santos, 167	145,85	0,90	-	0,83	1,00	0,9029	0,8660	0,60	87,84
3	Rua Sérgio Loreto, S/nº	123,81	0,90	-	0,83	1,00	1,0371	0,7746	0,65	79,86
4	Rua Primeiro de Janeiro, S/nº	216,00	0,90	-	0,83	1,00	0,9029	0,7746	0,51	110,34
5	Rua Primeiro de Janeiro, S/nº	212,40	0,90	-	0,83	1,00	0,9029	0,7746	0,51	108,50
									Média:	94,08
									Limite max:	122,30
									Limite Min:	65,85

VALOR TERRENO	R$	8.466,81
VALOR BENFEITORIA	R$	121.373,19
VALOR TOTAL	R$	130.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ	R$	85.000,00

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 reparacões 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**	1.745,79

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**20**	**70**	**3**	**20%**	**118,26**	**0,8**	**1.396,63**	**165.165,70**	**73,5%**	**121.373,19**
Não Averbado	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comparativo 1	5	70	2,0	20%	75,00	0,92	1.604,38	120.328,58	95,0%	**114.312,05**
Comparativo 2	5	70	2,0	20%	118,95	1,31	2.290,48	272.452,18	95,0%	**258.829,35**
Comparativo 3	1	70	2,0	20%	66,00	1,15	1.998,93	131.929,35	97,4%	**128.524,27**
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**