

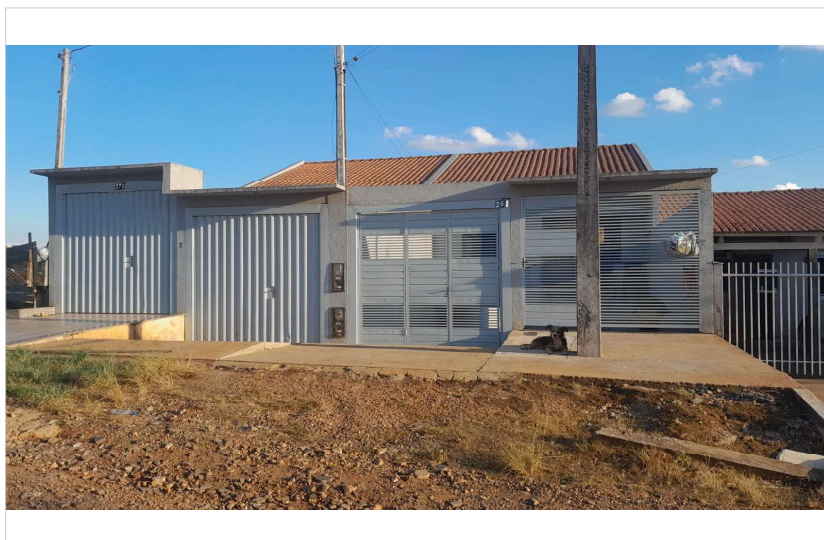
### DADOS DO PEDIDO

|  |   |                                       |  |
|--|---|---------------------------------------|--|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                                    | Nº do Pedido<br><b>0010330900</b>                               | Data Solicitação<br><b>28/04/2024</b> |  |
| Empresa responsável<br><b>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA</b> | Avaliador responsável<br><b>Rynaldo Roça de Oliveira Junior</b> | CREA<br><b>SP-78196/D</b>             |  |
| Proponente<br><b>Edison Santana Guimaraes</b>                      |   | CPF/CNPJ<br><b>015.518.589-67</b>     |  |

### DADOS DO IMÓVEL

|                                   |                                  |   |                        |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua Vila Velha</b> | Número<br><b>268</b>             | Complemento<br><b>unidade 2, Cond. Res.</b>               | CEP<br><b>84060780</b> |
| Bairro<br><b>Contorno</b>         | Município<br><b>Ponta Grossa</b> |   | UF<br><b>PR</b>        |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>     | Matrícula<br><b>70258</b>        | Núm. Registro de Imóveis<br><b>1º CRI de Ponta Grossa</b> | IPTU                   |

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 237.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 168.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

## IMÓVEL AVALIADO

|   |   |
|---|---|
| <b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b><br>Casa           | <b>02 - Tipo de Implantação</b><br>Condomínio       |
| <b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b><br>Habitado | <b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b><br>2 |
| <b>05 - Ano Construção</b>                            | <b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b><br>Bom  |
| <b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b><br>Normal  | <b>08 - Uso do Imóvel</b><br>Residencial            |
| <b>09 - Fechamento das Paredes</b><br>Alvenaria       | <b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b><br>0           |
| <b>11 - N° de Banheiros</b><br>0                      | <b>12 - N° de Dormitórios</b><br>0                  |
| <b>13 - N° de Vagas Cobertas</b><br>0                 | <b>14 - N° de Vagas Descobertas</b><br>0            |
| <b>15 - N° de Vagas Privativas</b><br>0               | <b>16 - Fachada Principal</b><br>Pintura            |
| <b>17 - Esquadrias</b><br>Alumínio                    | <b>18 - Área Privativa (em m²)</b><br>63.55         |
| <b>19 - Área Comum (em m²)</b><br>1.45                | <b>20 - Área Total (em m²)</b><br>65                |
| <b>21 - Área Averbada (em m²)</b><br>63.55            | <b>22 - Área não Averbada (em m²)</b><br>0          |
| <b>23 - Face do Imóvel</b>                            |   |

## 24 - Cômodos

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| -              | -          | -               | -                 | -                     |

## CONDOMÍNIO

|  |  |
|--|--|
| <b>01 - N° Andares/Pavimentos</b><br>1                     | <b>02 - Unidades por Andar</b><br>1        |
| <b>03 - N° Total de Unidades</b><br>2                      | <b>04 - N° de Elevadores</b><br>0          |
| <b>05 - Valor do Condomínio</b>                            | <b>06 - Pagamento do Condomínio</b>        |
| <b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> | <b>08 - Uso do Edifício</b><br>Residencial |

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Regular

**11 - Infraestrutura**

Depósito Individual

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**Água  
Energia Elétrica  
Esgoto Pluvial  
Esgoto Sanitário  
Iluminação Pública  
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Terra

**04 - Restritivos**

Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**Segurança  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**08 - Área Urbanizada**

Mais de 75%

**09 - Tendência de uso do terreno**

Residencial

**10 - Situação do Bairro**

Antigo

**11 - Limites do Bairro****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m²)**

0

**04 - Testada/Frente (em metros)**

0

**05 - Fundos (em metros)**

0

**06 - Lado Direito (em metros)**

0

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

0

**08 - Fração ideal (em %)**

49.91

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA****01 - 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

**02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?**

Sim

**03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?**

Sim

**04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**

Sim

**05 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Sim

**07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**

Sim

**08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**

Sim

**09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**

Sim

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

Sim

**11 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

**12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?**

Sim

**13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?**

Sim

**14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Sim

**15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?**

Sim

**16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?**

Não

#### CONCLUSÃO

**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria externa

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria externa

**04 - Observações Finais**

Dados obtidos da matrícula 70.258 do 5° CRI de Ponta Grossa-PR. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 250.000,00**


|  |                                      |  |                        |
|--|--------------------------------------|--|------------------------|
| <b>Endereço</b><br>Rua Cirema Becker, 34 , Contorno  |                                      |  |                        |
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa</b>  | Qtd. Quartos<br><b>3</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                       | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>63,13</b>   | Valor<br><b>R\$ 250.000,00</b>       |  |                        |
| Idade aparente<br><b>0</b>   | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova(até 5 anos)</b> |                        |
| Área do terreno<br><b>136,85</b>   | Padrão terreno<br><b>Médio</b>       | Topografia<br><b>Terreno Plano</b>               |                        |
| URL<br><a href="https://www.tavarnaroconsultoria.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Casa/Condominio/Contorno/8664">https://www.tavarnaroconsultoria.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Casa/Condominio/Contorno/8664</a> |                                      |  |                        |

**AMOSTRA 2**
**R\$ 199.000,00**


|  |                                      |  |                        |
|--|--------------------------------------|--|------------------------|
| <b>Endereço</b><br>Rua José Alberto Caos, 02 , Contorno  |                                      |  |                        |
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa</b>  | Qtd. Quartos<br><b>2</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>                   | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>57,18</b>   | Valor<br><b>R\$ 199.000,00</b>       |  |                        |
| Idade aparente<br><b>10</b>  | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova Regular</b> |                        |
| Área do terreno<br><b>111,38</b>   | Padrão terreno<br><b>Médio</b>       | Topografia<br><b>Terreno Plano</b>           |                        |
| URL<br><a href="https://www.tavarnaroconsultoria.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Casa/Condominio/Contorno/8165">https://www.tavarnaroconsultoria.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Casa/Condominio/Contorno/8165</a> |                                      |  |                        |

**AMOSTRA 3**
**R\$ 250.000,00**


|  |                                      |   |                        |
|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Endereço</b><br>Rua Cirema Becker, 09 , Contorno  |                                      |   |                        |
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa</b>  | Qtd. Quartos<br><b>3</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>              | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>60,05</b>   | Valor<br><b>R\$ 250.000,00</b>       |   |                        |
| Idade aparente<br><b>15</b>  | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Regular</b> |                        |
| Área do terreno<br><b>263,16</b>   | Padrão terreno<br><b>Médio</b>       | Topografia<br><b>Terreno Plano</b>      |                        |
| URL<br><a href="https://www.tavarnaroconsultoria.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Casa/Condominio/Contorno/6898">https://www.tavarnaroconsultoria.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Casa/Condominio/Contorno/6898</a> |                                      |   |                        |

**AMOSTRA 4**
**R\$ 250.000,00**


|  |                                      |   |                        |
|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Endereço</b><br>Rua Antônio Bresciani, S/n , Contorno   |                                      |   |                        |
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa</b>  | Qtd. Quartos<br><b>3</b>             | Qtd. Banheiros<br><b>1</b>              | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
| Área privativa<br><b>70,00</b>   | Valor<br><b>R\$ 250.000,00</b>       |   |                        |
| Idade aparente<br><b>15</b>  | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Regular</b> |                        |
| Área do terreno<br><b>180,00</b>   | Padrão terreno<br><b>Médio</b>       | Topografia<br><b>Terreno Plano</b>      |                        |
| URL<br><a href="https://www.dreamcasa.com.br/imovel/casa-3-quartos-contorno-ponta-grossa-venda-ca4092868">https://www.dreamcasa.com.br/imovel/casa-3-quartos-contorno-ponta-grossa-venda-ca4092868</a> |                                      |   |                        |

AMOSTRA 5

R\$ 250.000,00



Endereço

Rua Quatro, 411 , Contorno

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

75,00

Valor

R\$ 250.000,00

Idade aparente

12

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.dreamcasa.com.br/imovel/casa-2-quartos-contorno-ponta-grossa-venda-ca4214601>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 237.000,00

Fator de liquidez 0,7089

Valor de venda forçada R\$ 168.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 237.000,00

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

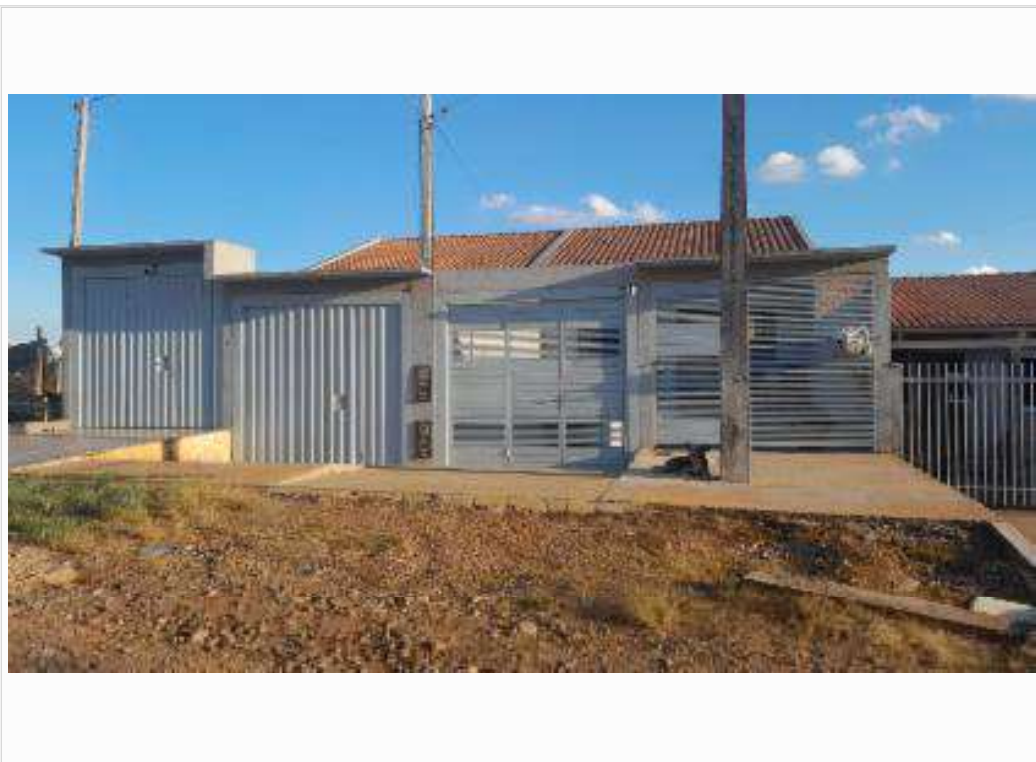
Curitiba, Quinta-feira, 2 de Maio de 2024



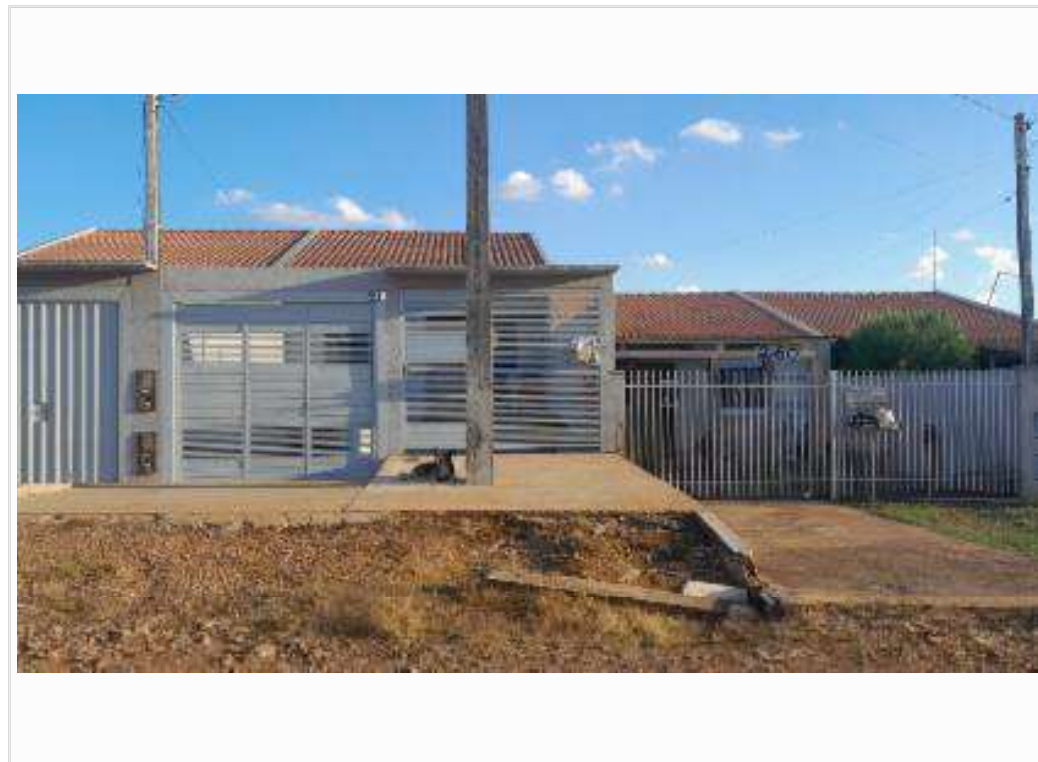
Rynaldo Roça de Oliveira Junior

SP-78196/D

- 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.



Identificação da fachada



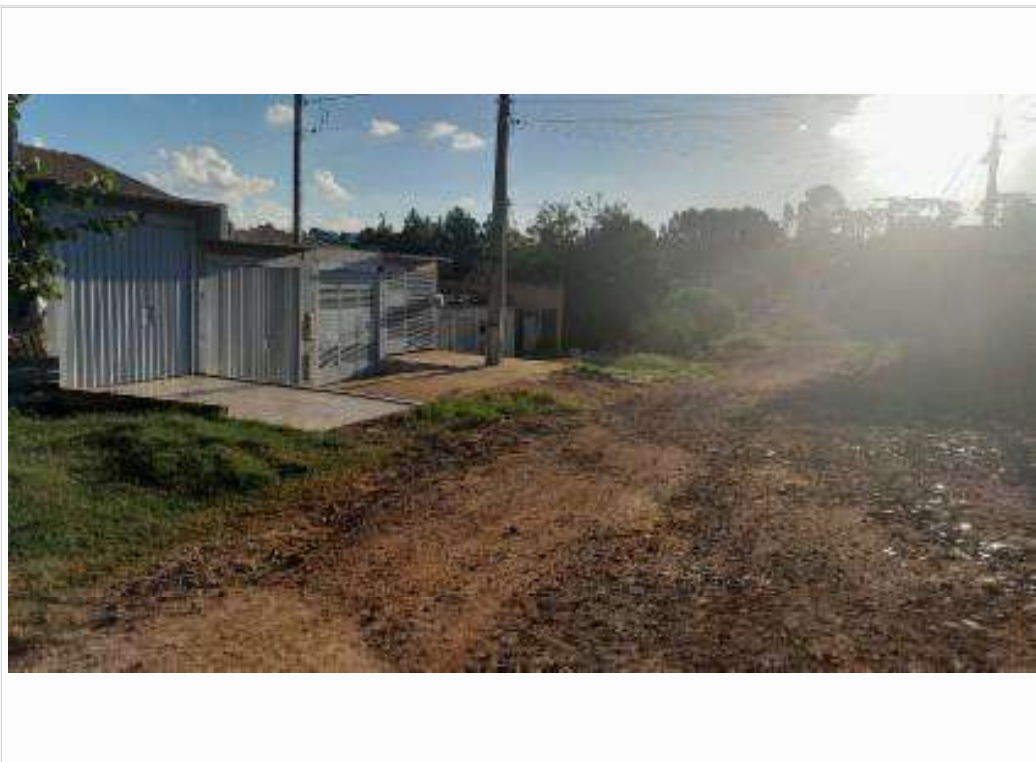
Identificação da fachada



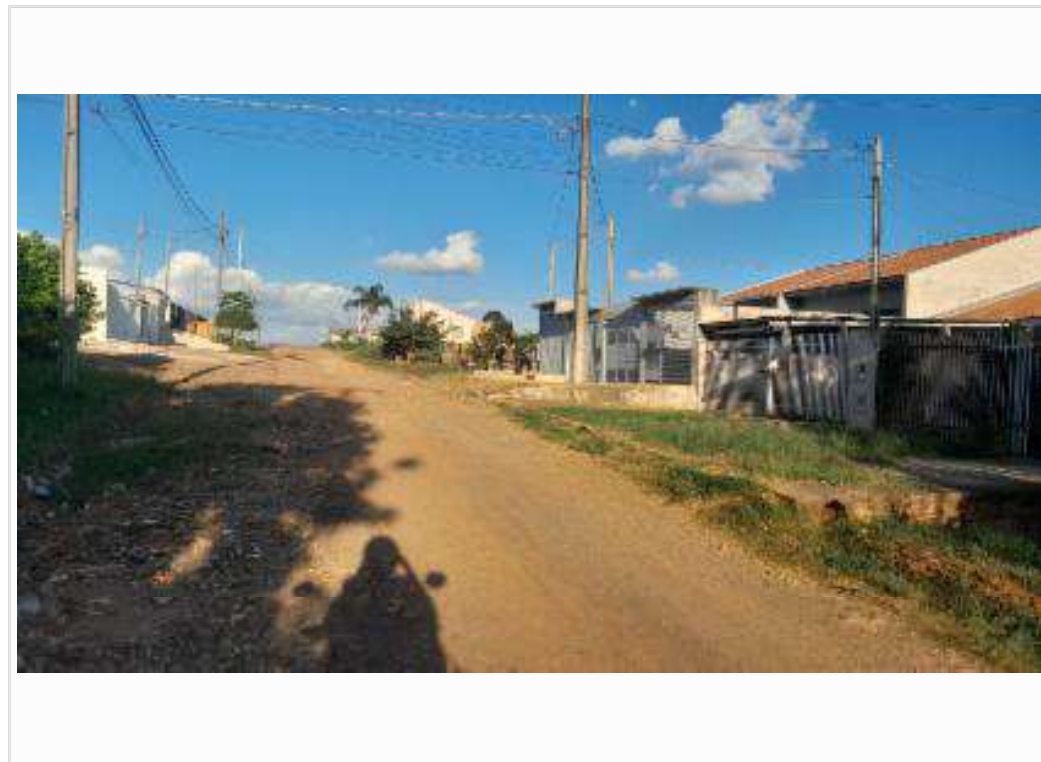
Identificação da fachada



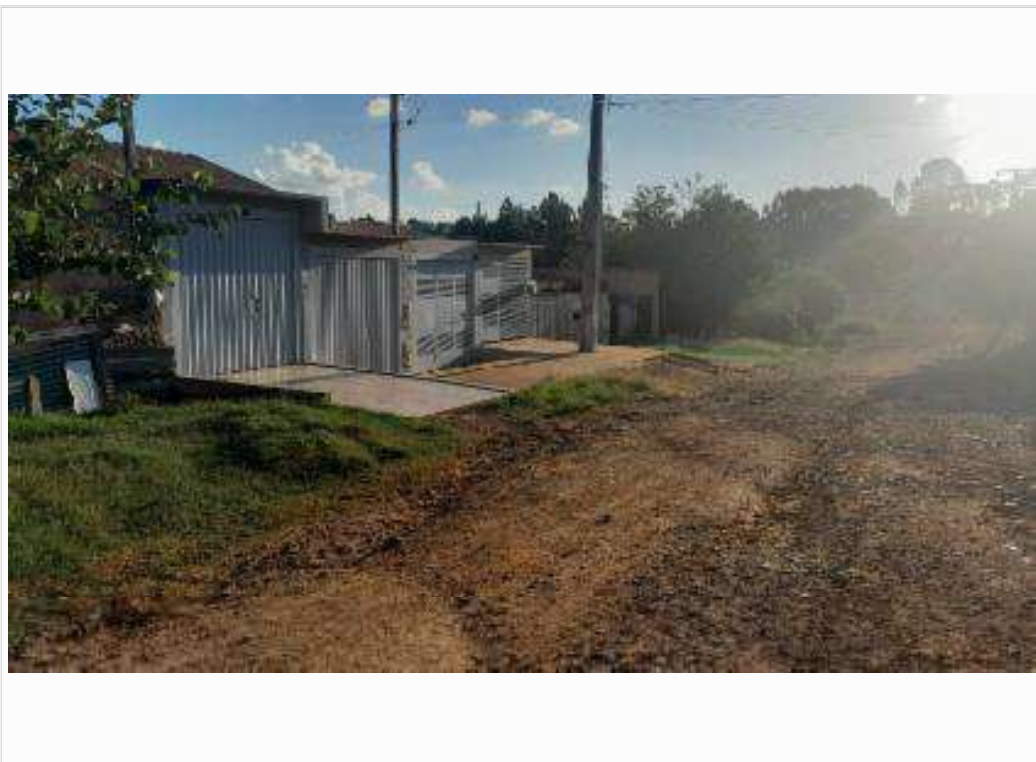
Identificação da fachada



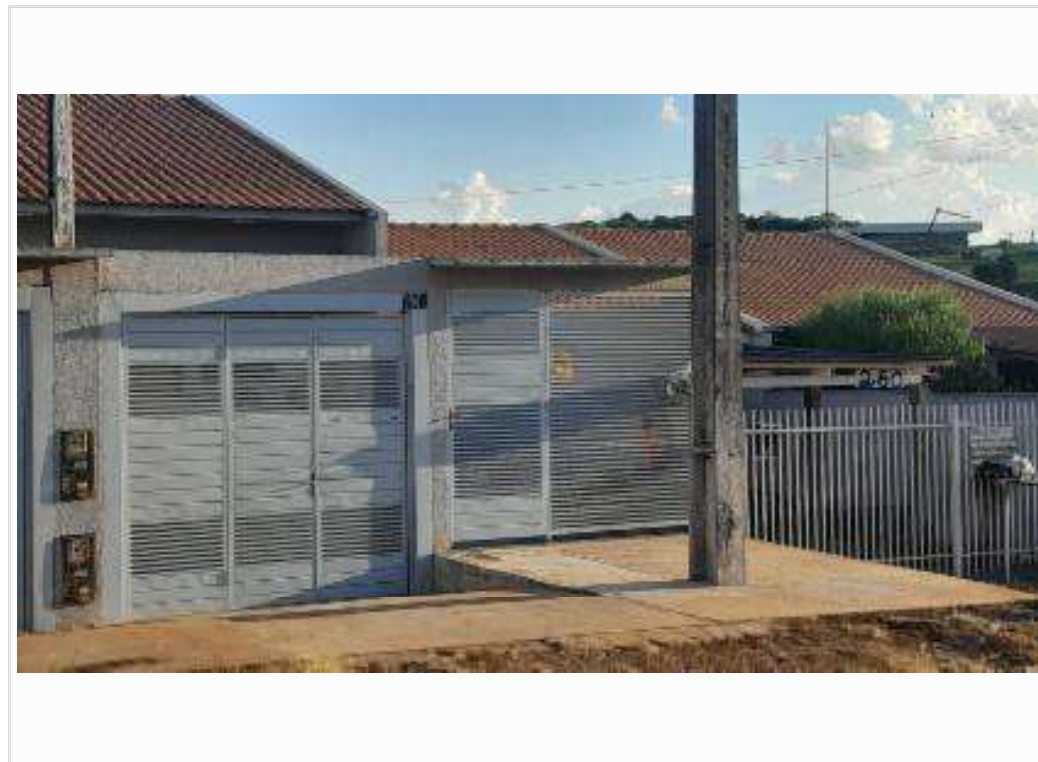
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Identificação da fachada




Identificação da fachada





Identificação da fachada


## ELEMENTOS COMPARATIVOS

| <b>Amostra n.º 1</b>  |   | <b>Data</b>                              | abr-24                  |                     |
|---|---|--|-------------------------|---------------------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada   |  |                         |                     |
|   | Endereço:   | Rua Cirema Becker, 34                    |                         |                     |
|   | Bairro:   | Contorno                                 | Cidade:                 | Ponta Grossa UF: PR |
|   | Tipo:   | Casa                                     | Padrão de construção:   | Médio               |
|   | Estado de conservação   | Novo                                     | Idade Aparente (anos):  | 0                   |
|   | Área Construída (m²)  | 63,13                                    | Área de Terreno (m²)    | 136,85              |
|   | N.º dormitórios   | 3  | N.º Suítes:             | 0                   |
|   |   |  | N.º vagas               | 1                   |
|   | Valor total (R\$)   | R\$ 250.000,00                           | Valor unitário (R\$/m²) | 3.960,08            |
|   | Fonte/ telefone:  | Tavarnaro Imóveis - Tel.: (42) 2101-0000 | Status:                 | Oferta              |
|   | Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço. |  |                         |                     |

| <b>Amostra n.º 2</b>  |   | <b>Data</b>                              | abr-24                  |                     |
|---|---|--|-------------------------|---------------------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada   |  |                         |                     |
|   | Endereço:   | Rua José Alberto Caos. 02                |                         |                     |
|   | Bairro:   | Contorno                                 | Cidade:                 | Ponta Grossa UF: PR |
|   | Tipo:   | Casa                                     | Padrão de construção:   | Médio               |
|   | Estado de conservação   | Entre novo e regular                     | Idade Aparente (anos):  | 10                  |
|   | Área Construída (m²)  | 57,18                                    | Área de Terreno (m²)    | 111,38              |
|   | N.º dormitórios   | 2  | N.º Suítes:             | 0                   |
|   |   |  | N.º vagas               | 2                   |
|   | Valor total (R\$)   | R\$ 199.000,00                           | Valor unitário (R\$/m²) | 3.480,24            |
|   | Fonte/ telefone:  | Tavarnaro Imóveis - Tel.: (42) 2101-0000 | Status:                 | Oferta              |
|   | Casa contendo: sala de estar, 02 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço. |  |                         |                     |

| <b>Amostra n.º 3</b>   |   | <b>Data</b>                              | abr-24                  |                     |
|--|---|--|-------------------------|---------------------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada   |  |                         |                     |
|  | Endereço:   | Rua Cirema Becker, 09                    |                         |                     |
|  | Bairro:   | Contorno                                 | Cidade:                 | Ponta Grossa UF: PR |
|  | Tipo:   | Casa                                     | Padrão de construção:   | Médio               |
|  | Estado de conservação   | Regular                                  | Idade Aparente (anos):  | 15                  |
|  | Área Construída (m²)  | 60,05                                    | Área de Terreno (m²)    | 263,16              |
|  | N.º dormitórios   | 3  | N.º Suítes:             | 0                   |
|  |   |  | N.º vagas               | 1                   |
|  | Valor total (R\$)   | R\$ 250.000,00                           | Valor unitário (R\$/m²) | 4.163,20            |
|  | Fonte/ telefone:  | Tavarnaro Imóveis - Tel.: (42) 2101-0000 | Status:                 | Oferta              |
|  | Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço. |  |                         |                     |

| <b>Amostra n.º 4</b>  |   | <b>Data</b>                        | abr-24                  |                     |
|---|---|------------------------------------|-------------------------|---------------------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada   |                                    |                         |                     |
|   | Endereço:   | Rua Antônio Bresciani              |                         |                     |
|   | Bairro:   | Contorno                           | Cidade:                 | Ponta Grossa UF: PR |
|   | Tipo:   | Casa                               | Padrão de construção:   | Médio               |
|   | Estado de conservação   | Regular                            | Idade Aparente (anos):  | 15                  |
|   | Área Construída (m²)  | 70,00                              | Área de Terreno (m²)    | 180,00              |
|   | N.º dormitórios   | 3                                  | N.º Suítes:             | 0                   |
|   |   |                                    | N.º vagas               | 1                   |
|   | Valor total (R\$)   | R\$ 250.000,00                     | Valor unitário (R\$/m²) | 3.571,43            |
|   | Fonte/ telefone:  | Dream Casa - Tel.: (49) 99972-3889 | Status:                 | Oferta              |
|   | Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço. |                                    |                         |                     |

| <b>Amostra n.º 5</b>  |   | <b>Data</b>                        | abr-24                  |                     |
|---|---|------------------------------------|-------------------------|---------------------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada   |                                    |                         |                     |
|   | Endereço:   | Rua Quatro, 411                    |                         |                     |
|   | Bairro:   | Contorno                           | Cidade:                 | Ponta Grossa UF: PR |
|   | Tipo:   | Casa                               | Padrão de construção:   | Médio               |
|   | Estado de conservação   | Entre novo e regular               | Idade Aparente (anos):  | 12                  |
|   | Área Construída (m²)  | 75,00                              | Área de Terreno (m²)    | 180,00              |
|   | N.º dormitórios   | 2                                  | N.º Suítes:             |                     |
|   |   |                                    | N.º vagas               | 1                   |
|   | Valor total (R\$)   | R\$ 250.000,00                     | Valor unitário (R\$/m²) | 3.333,33            |
|   | Fonte/ telefone:  | Dream Casa - Tel.: (49) 99972-3889 | Status:                 | Oferta              |
|   | Casa contendo: sala de estar, 02 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço. |                                    |                         |                     |

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

| Nº    | Endereço                  | Área Construída (m²) | Área de Terreno (m²) | Vagas | Dorm. | Suites | Preço Pedido (R\$) | Unitário (R\$/m²)   | Fatores de Ajustes |        |      |               |        |         | Unit. Homg (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) |          |
|-------|---------------------------|----------------------|----------------------|-------|-------|--------|--------------------|---------------------|--------------------|--------|------|---------------|--------|---------|---------------------|------------------------|----------|
|       |                           |                      |                      |       |       |        |                    |                     | Oferta             | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Terreno |                     |                        | Vaga     |
| Aval. | Rua Vila Velha, 268       | 63,55                | 149,97               | 1     | 2     | 0      | -                  | -                   | 1,0                | 1,0    | 1,0  | 0,99          | 1,0    | 1,0     | 1,0                 | -                      | -        |
| 1     | Rua Cirema Becker, 34     | 63,13                | 136,85               | 1     | 3     | 0      | 250.000,00         | 3.960,08            | 0,90               | 1,00   | 1,00 | 0,99          | 1,00   | 1,00    | 1,00                | 3.514,83               | 3.514,83 |
| 2     | Rua José Alberto Caos, 02 | 57,18                | 111,38               | 2     | 2     | 0      | 199.000,00         | 3.480,24            | 0,90               | 1,00   | 0,99 | 1,09          | 1,00   | 1,00    | 1,00                | 3.374,94               | 3.374,94 |
| 3     | Rua Cirema Becker, 09     | 60,05                | 263,16               | 1     | 3     | 0      | 250.000,00         | 4.163,20            | 0,90               | 1,00   | 0,99 | 1,19          | 1,00   | 1,00    | 1,00                | 4.424,18               | 4.424,18 |
| 4     | Rua Antônio Bresciani     | 70,00                | 180,00               | 1     | 3     | 0      | 250.000,00         | 3.571,43            | 0,90               | 1,00   | 1,01 | 1,19          | 1,00   | 1,00    | 1,00                | 3.868,76               | 3.868,76 |
| 5     | Rua Quatro, 411           | 75,00                | 180,00               | 1     | 2     | 0      | 250.000,00         | 3.333,33            | 0,90               | 1,00   | 1,02 | 1,13          | 1,00   | 1,00    | 1,00                | 3.463,82               | 3.463,82 |
|       |                           |                      |                      |       |       |        |                    | Unitário seco médio |                    |        |      |               |        |         | 3.701,66            |                        |          |
|       |                           |                      |                      |       |       |        |                    |                     |                    |        |      |               |        |         | 3.729,31            | 3.729,31               |          |

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

| Item         | Descrição   | Resultado   | Pontos   |
|--------------|---|---|----------|
| 1            | Caracterização do imóvel avaliando  | Completa quanto a todos os fatores analisados   | 3        |
| 2            | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II   | 2        |
| 3            | Identificação dos dados de mercado  | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1        |
| 4            | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0                | 2        |
| <b>Total</b> |   |   | <b>8</b> |

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus   | III  | II                         | I                          |
|---|--|----------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos  | 10   | 6                          | 4                          |
| Itens obrigatórios  | 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4 no mínimo no grau II | todos, no mínimo no grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |  |                            | <b>Grau II</b>             |

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus  | III  | II   | I    |
|--|------|------|------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤30% | ≤40% | ≤50% |

Intervalo de confiança 15,83%

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: Grau III**

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Número de elementos                   | 5        |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 3.729,31 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%)       | 4.848,10 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)       | 2.610,51 |

**SANEAMENTO**

|                                 |             |         |
|---------------------------------|-------------|---------|
| Número de elementos saneados    | 5           |         |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 3729,31     |         |
| Desvio Padrão                   | 431,3823991 |         |
| Coefficiente de Variação        | 11,56736692 |         |
| t de Student                    | 1,53        |         |
| Limite Superior (R\$/m²)        | 4.024,47    | 0,0791  |
| Limite Inferior (R\$/m²)        | 3.434,14    | -0,0791 |
| Intervalo de Confiabilidade     | 15,83%      |         |

**FORMAÇÃO DE VALOR**

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)  | 63,55      |
| Unitário (R\$/m²)               | 3.729,31   |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 236.997,00 |

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)    | 63,55      |
| Unitário (R\$/m²)                 | 3.729,35   |
| Valor de Mercado para Venda (R\$) | 237.000,00 |
| Valor de Venda Forçada (R\$)      | 168.000,00 |

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 237.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

|                          |              |               |
|--------------------------|--------------|---------------|
| IPTU                     | 568,80       | 0,02% ao mês  |
| Manutenção/administração | 0,40%        | ao mês        |
| Comissão de venda        | 0,25%        | ao mês        |
| <b>Total 1</b>           | <b>0,67%</b> | <b>ao mês</b> |

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

|                           |              |               |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Taxa da aplicação financ. | 12,75%       | Taxa Selic+2% |
| Inflação média ao ano     | 2,86%        | IPCA 12 meses |
| Custo financeiro          | 9,62%        | ao ano        |
| <b>Total 2</b>            | <b>0,77%</b> | <b>ao mês</b> |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,44% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 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.

70,89% **R\$ 168.000,00**