

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>008320131001773059</b>	Data Solicitação <b>03/11/2025</b>
Empresa responsável <b>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Rynaldo de Oliveira Roça Junior</b>	CREA <b>SP-78196/D</b>
Proponente <b>Rodrigo Oliveira Da Silva</b>		CPF/CNPJ <b>935.604.780-49</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Benjamin Constant</b>	Número <b>1366</b>	Complemento <b>Apartamento 203</b>	
Bairro <b>São João</b>	Município <b>Porto Alegre</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>90550002</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>43.973</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI Porto Alegre</b>	

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

**R\$ 300.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 210.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 73,47
19 - Área Comum (em m²) 8,78	20 - Área Total (em m²) 82,25
21 - Área Averbada (em m²) 82,25	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV a Cabo TV Satélite	

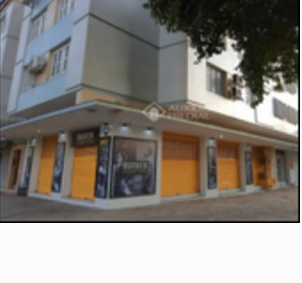

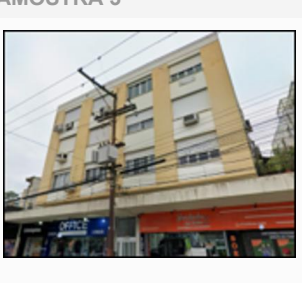
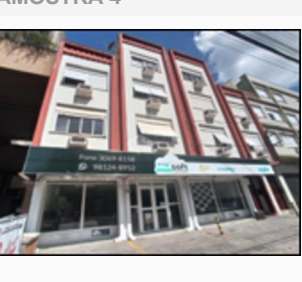

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 - Fração ideal (em %) 0,49	

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 nº 43.973 do 1º CRI de Porto Alegre/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 400.000,00												
 <p>Endereço <b>Avenida Benjamin Constant, 1447 , São João</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>3</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>2</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>89,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 400.000,00</b></td> <td>Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.494,38</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>12</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td>Estado de conservação <b>Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/136361/apartamento+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul#detalhe">https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/136361/apartamento+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul#detalhe</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>0</b>	Área privativa <b>89,00</b>	Valor <b>R\$ 400.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.494,38</b>		Idade aparente <b>12</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>		
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>0</b>										
Área privativa <b>89,00</b>	Valor <b>R\$ 400.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.494,38</b>											
Idade aparente <b>12</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>											
AMOSTRA 2	R\$ 449.000,00												
 <p>Endereço <b>Avenida Benjamin Constant, 1551 , São João</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>3</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>78,70</b></td> <td>Valor <b>R\$ 449.000,00</b></td> <td>Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.705,21</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>10</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td>Estado de conservação <b>Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-sao-geraldo-porto-alegre-ag-22-cod-9947537">https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-sao-geraldo-porto-alegre-ag-22-cod-9947537</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>	Área privativa <b>78,70</b>	Valor <b>R\$ 449.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.705,21</b>		Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>		
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>										
Área privativa <b>78,70</b>	Valor <b>R\$ 449.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.705,21</b>											
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>											
AMOSTRA 3	R\$ 285.000,00												
 <p>Endereço <b>Avenida Benjamin Constant, 1366 , São João</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>2</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>73,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 285.000,00</b></td> <td>Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.904,11</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>15</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td>Estado de conservação <b>Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.libertasimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-bairro-sao-joao-em-porto-alegre/2491-CN">https://www.libertasimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-bairro-sao-joao-em-porto-alegre/2491-CN</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>0</b>	Área privativa <b>73,00</b>	Valor <b>R\$ 285.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.904,11</b>		Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>		
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>0</b>										
Área privativa <b>73,00</b>	Valor <b>R\$ 285.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.904,11</b>											
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>											
AMOSTRA 4	R\$ 280.000,00												
 <p>Endereço <b>Avenida Benjamin Constant, 924 , São João</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>2</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>77,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 280.000,00</b></td> <td>Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.636,36</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>25</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td>Estado de conservação <b>Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/352941/apartamento+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul#detalhe">https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/352941/apartamento+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul#detalhe</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>0</b>	Área privativa <b>77,00</b>	Valor <b>R\$ 280.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.636,36</b>		Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>		
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>0</b>										
Área privativa <b>77,00</b>	Valor <b>R\$ 280.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.636,36</b>											
Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>											
AMOSTRA 5	R\$ 299.000,00												
 <p>Endereço <b>Avenida Benjamin Constant, 293 , São João</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>2</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>69,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 299.000,00</b></td> <td>Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.333,33</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>15</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td>Estado de conservação <b>Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://teerimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-sao-joao-em-porto-alegre-rs/3355">https://teerimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-sao-joao-em-porto-alegre-rs/3355</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>0</b>	Área privativa <b>69,00</b>	Valor <b>R\$ 299.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.333,33</b>		Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>		
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>0</b>										
Área privativa <b>69,00</b>	Valor <b>R\$ 299.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.333,33</b>											
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>											

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 300.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 210.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 300.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Quarta-feira, 5 de Novembro de 2025

**Rynaldo de Oliveira Roça 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.



Fachada



Logradouro



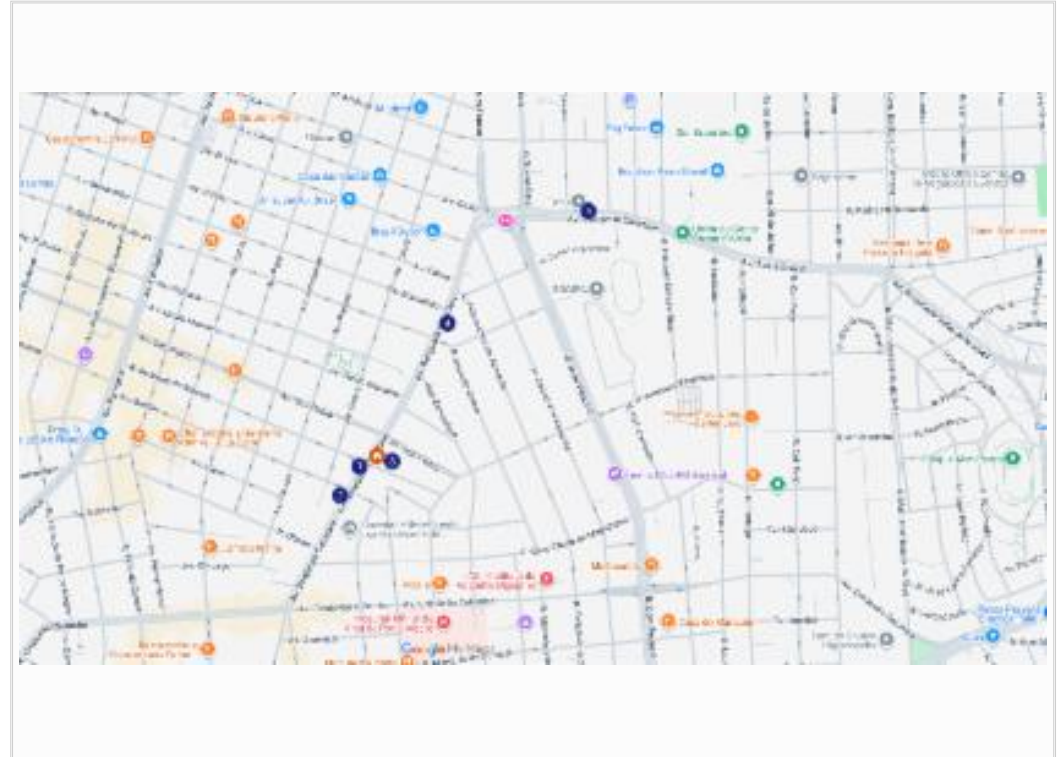
Logradouro



Fachada



Fachada



Croqui de amostras

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>	nov-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Avenida Benjamin Constant		Nº :	1447
Bairro:	São João	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	12
Área Privativa (m²)	89,00		Área Total (m²)	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 400.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.494,38
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3216-1159		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>	nov-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Avenida Benjamin Constant		Nº :	1551
Bairro:	São João	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10
Área Privativa (m²)	78,70		Área Total (m²)	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:		N.º vagas 1
Valor total (R\$)	R\$ 449.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.705,21
Fonte/ telefone:	Crédito Real - Tel.: 51 2165-0965		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>	nov-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Avenida Benjamin Constant		Nº :	1366
Bairro:	São João	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
Área Privativa (m²)	73,00		Área Total (m²)	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:		N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 285.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.904,11
Fonte/ telefone:	Libertas Imobiliária - Tel.: 51 3022-0200		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>	nov-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Avenida Benjamin Constant		Nº :	924
Bairro:	São João	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	25
Área Privativa (m²)	77,00		Área Total (m²)	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:		N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.636,36
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3061-1155		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>	nov-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Avenida Benjamin Constant		Nº :	293
Bairro:	São João	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
Área Privativa (m²)	69,00		Área Total (m²)	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:		N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 299.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.333,33
Fonte/ telefone:	Teer Imóveis - Tel.: 51 3392-9909		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



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

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar			Vaga	
Aval.	Avenida Benjamin Constant, 1366 - Apto 203	73,47	82,25	0	2	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Avenida Benjamin Constant, 1447	89,00	-	0	2	1	400.000,00	4.494,38	0,90	1,00	1,02	0,97	1,00	1,00	1,00	4.068,77	4.068,77	
2	Avenida Benjamin Constant, 1551	78,70	-	1	3	0	449.000,00	5.705,21	0,90	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	0,95	4.713,28	4.713,28	
3	Avenida Benjamin Constant, 1366	73,00	-	0	2	0	285.000,00	3.904,11	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.599,69	3.599,69	
4	Avenida Benjamin Constant, 924	77,00	-	0	2	0	280.000,00	3.636,36	0,90	1,00	1,01	1,21	1,00	1,00	1,00	4.095,71	4.095,71	
5	Avenida Benjamin Constant, 293	69,00	-	0	2	0	299.000,00	4.333,33	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	3.967,40	3.967,40	
								Unitário seco médio							4.414,68		4.088,97	4.088,97

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Grau 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 - 5 amostras	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 - Grau 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			13,43%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.088,97
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.315,66
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.862,28

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4088,97	
Desvio Padrão	401,3682723	
Coefficiente de Variação	9,815875385	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.363,60	0,0672
Limite Inferior (R\$/m²)	3.814,34	-0,0672
Intervalo de Confiabilidade	13,43%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	73,47
Unitário (R\$/m²)	4.088,97
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	300.417,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	73,47
Unitário (R\$/m²)	4.083,30
Valor de Mercado para Venda (R\$)	300.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	210.000,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL**

Matricula 43.973 - Apto 203 (R\$)	300.000,00
Matricula - (R\$)	0,00

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL**

Matricula 43.973 - Apto 203 (R\$)	210.000,00
Matricula - (R\$)	0,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 300.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	720,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,66% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,05%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,38%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,90% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,56% 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.

70,00% **R\$ 210.000,00**