

DADOS DO PEDIDO

|                                                             |                                                          |                                |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                    | Nº do Pedido<br>00010334113                              | Data Solicitação<br>17/01/2025 |
| Empresa responsável<br>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA | Avaliador responsável<br>Rynaldo de Oliveira Roça Junior | CREA<br>SP-78196/D             |
| Proponente<br>ELISA AMARAL                                  | CPF/CNPJ<br>000.738.050-09                               |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                |                                    |                                                    |                 |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Pedro Schenkel | Número<br>725                      | Complemento<br>Lote 12, Quadra 27                  |                 |
| Bairro<br>Centro               | Município<br>Lagoa dos Três Cantos | UF<br>RS                                           | CEP<br>99495000 |
| Tipo do imóvel<br>Casa         | Matrícula<br>8.454                 | Núm. Registro de Imóveis<br>Único CRI de Tapera\RS | IPTU            |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 370.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 266.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

|                                                       |                                                      |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b><br>Casa           | <b>02 - Tipo de Implantação</b><br>Isolado           |
| <b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b><br>Habitado | <b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b><br>10 |
| <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>-            |
| <b>11 - N° de Banheiros</b><br>-                      | <b>12 - N° de Dormitórios</b><br>-                   |
| <b>13 - N° de Vagas Cobertas</b><br>-                 | <b>14 - N° de Vagas Descobertas</b><br>-             |
| <b>15 - N° de Vagas Privativas</b><br>-               | <b>16 - Fachada Principal</b><br>Pintura             |
| <b>17 - Esquadrias</b><br>Madeira                     | <b>18 - Área Privativa (em m²)</b><br>88.01          |
| <b>19 - Área Comum (em m²)</b><br>0                   | <b>20 - Área Total (em m²)</b><br>88.01              |
| <b>21 - Área Averbada (em m²)</b><br>88.01            | <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 |
|------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Vistoria externa | -          | -               | -                 | -                     |

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

|                                                   |                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>01 - Região</b><br>Residencial Unifamiliar     | <b>02 - Infraestrutura Urbana</b><br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| <b>03 - Tipo de Pavimentação</b><br>Outro - Paver | <b>04 - Restritivos</b><br>Nenhum                                                                                                                     |

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais

**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**08 - Área Urbanizada**

25% - 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)**

483

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

14

**05 - Fundos (em metros)**

14

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

34.5

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

34.5

**08 - Fração ideal (em %)**

100

**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 8.454 do CRI de Tapera/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\$ 480.000,00**


Endereço  
**Rua Pedro Schenkel, S/N , Centro**

|                |              |                |            |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
| <b>Casa</b>    | <b>2</b>     | <b>1</b>       | <b>1</b>   |

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Área privativa | Valor                 |
| <b>104,00</b>  | <b>R\$ 480.000,00</b> |

|                |                      |                       |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
| <b>10</b>      | <b>Médio</b>         | <b>Nova Regular</b>   |

|                 |                |                      |
|-----------------|----------------|----------------------|
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia           |
| <b>517,51</b>   | <b>Médio</b>   | <b>Terreno Plano</b> |

URL  
<https://inovareimobiliaria.com.br/imovel/827>

**AMOSTRA 2**
**R\$ 480.000,00**


Endereço  
**Rua Pedro Schenkel, S/N , Centro**

|                |              |                |            |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
| <b>Casa</b>    | <b>2</b>     | <b>1</b>       | <b>1</b>   |

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Área privativa | Valor                 |
| <b>96,49</b>   | <b>R\$ 480.000,00</b> |

|                |                      |                       |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
| <b>10</b>      | <b>Médio</b>         | <b>Nova Regular</b>   |

|                 |                |                      |
|-----------------|----------------|----------------------|
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia           |
| <b>483,00</b>   | <b>Médio</b>   | <b>Terreno Plano</b> |

URL  
<https://www.stammimoveis.com.br/imovel/2166241/casa-venda-lagoa-dos-tres-cantos-rs>

**AMOSTRA 3**
**R\$ 450.000,00**


Endereço  
**Rua Waldemar Schneider, 102 , Centro**

|                |              |                |            |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
| <b>Casa</b>    | <b>2</b>     | <b>1</b>       | <b>1</b>   |

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Área privativa | Valor                 |
| <b>110,00</b>  | <b>R\$ 450.000,00</b> |

|                |                      |                       |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
| <b>10</b>      | <b>Médio</b>         | <b>Nova Regular</b>   |

|                 |                |                      |
|-----------------|----------------|----------------------|
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia           |
| <b>490,00</b>   | <b>Médio</b>   | <b>Terreno Plano</b> |

URL  
<https://hpimoveis.net/imovel/vende-se-casa-em-lagoa-dos-tres-cantos-196/#content>

**AMOSTRA 4**
**R\$ 510.000,00**


Endereço  
**Avenida Oto Radke, S/N , Centro**

|                |              |                |            |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
| <b>Casa</b>    | <b>3</b>     | <b>3</b>       | <b>1</b>   |

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Área privativa | Valor                 |
| <b>96,49</b>   | <b>R\$ 510.000,00</b> |

|                |                      |                       |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
| <b>10</b>      | <b>Médio</b>         | <b>Nova Regular</b>   |

|                 |                |                      |
|-----------------|----------------|----------------------|
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia           |
| <b>483,00</b>   | <b>Médio</b>   | <b>Terreno Plano</b> |

URL  
<https://www.imperiors.com.br/imovel/casa-lagoa-dos-tres-cantos-3-quartos-144-m/CA0088-IMYX>

## AMOSTRA 5

R\$ 450.000,00



Endereço

Rua Thomas Klein, 417 , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

116,00

Valor

R\$ 450.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

422,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://hpimoveis.net/imovel/casa-a-venda-em-lagoa-dos-tres-cantos-215/>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 370.000,00

Fator de liquidez 0,7189

Valor de venda forçada R\$ 266.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 370.000,00

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 22 de Janeiro 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



Fachada





Fachada



Fachada





Fachada



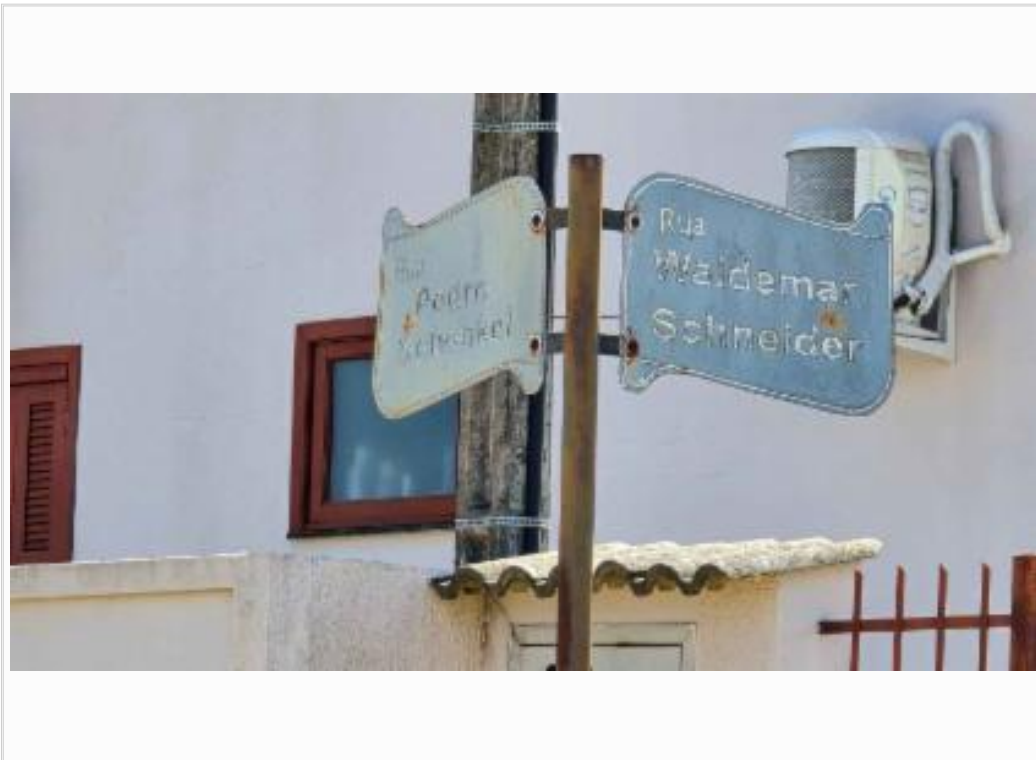
Fachada lateral



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras



## ELEMENTOS COMPARATIVOS

|                                                                                                                      |                                                              |  |                               |  |                                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|
|                                     | <b>Amostra n.º 1</b>                                         |  |                               |  |                                  | <b>Data</b>   jan-25 |
|                                                                                                                      | Empreendimento:                                              |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                                      | Endereço: Rua Pedro Schenkel                                 |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                                      | Bairro: Centro                                               |  | Cidade: Lagoa dos Três Cantos |  | UF: RS                           |                      |
|                                                                                                                      | Tipo: Casa                                                   |  | Padrão de construção:         |  | Médio                            |                      |
|                                                                                                                      | Estado de conservação                                        |  | Entre novo e regular          |  | Idade Aparente (anos): 10        |                      |
|                                                                                                                      | Área Construída (m²)                                         |  | 104,00                        |  | Área de Terreno (m²) 517,51      |                      |
|                                                                                                                      | N.º dormitórios 2                                            |  | N.º Suítes: 0                 |  | N.º vagas 1                      |                      |
|                                                                                                                      | Valor total (R\$)                                            |  | R\$ 480.000,00                |  | Valor unitário (R\$/m²) 4.615,38 |                      |
|                                                                                                                      | Fonte/ telefone: Imobiliária Inovare - Tel.: (54) 99699 4288 |  |                               |  |                                  |                      |
| Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, piscina, quiosque com banheiro e área de serviço. |                                                              |  |                               |  |                                  |                      |

|                                                                                                                   |                                                       |  |                               |  |                                  |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|
|                                  | <b>Amostra n.º 2</b>                                  |  |                               |  |                                  | <b>Data</b>   jan-25 |
|                                                                                                                   | Empreendimento:                                       |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                                   | Endereço: Rua Pedro Schenkel                          |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                                   | Bairro: Centro                                        |  | Cidade: Lagoa dos Três Cantos |  | UF: RS                           |                      |
|                                                                                                                   | Tipo: Casa                                            |  | Padrão de construção:         |  | Médio                            |                      |
|                                                                                                                   | Estado de conservação                                 |  | Entre novo e regular          |  | Idade Aparente (anos): 10        |                      |
|                                                                                                                   | Área Construída (m²)                                  |  | 96,49                         |  | Área de Terreno (m²) 483,00      |                      |
|                                                                                                                   | N.º dormitórios 2                                     |  | N.º Suítes: 0                 |  | N.º vagas 1                      |                      |
|                                                                                                                   | Valor total (R\$)                                     |  | R\$ 480.000,00                |  | Valor unitário (R\$/m²) 4.974,61 |                      |
|                                                                                                                   | Fonte/ telefone: Stamm Imóveis - Tel.: (54) 3331-6256 |  |                               |  |                                  |                      |
| Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, sala comercial com banheiro e área de serviço. |                                                       |  |                               |  |                                  |                      |

|                                                                                                |                                                          |  |                               |  |                                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|
|              | <b>Amostra n.º 3</b>                                     |  |                               |  |                                  | <b>Data</b>   jan-25 |
|                                                                                                | Empreendimento:                                          |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                | Endereço: Rua Waldemar Schneider, 102                    |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                | Bairro: Centro                                           |  | Cidade: Lagoa dos Três Cantos |  | UF: RS                           |                      |
|                                                                                                | Tipo: Casa                                               |  | Padrão de construção:         |  | Médio                            |                      |
|                                                                                                | Estado de conservação                                    |  | Entre novo e regular          |  | Idade Aparente (anos): 10        |                      |
|                                                                                                | Área Construída (m²)                                     |  | 110,00                        |  | Área de Terreno (m²) 490,00      |                      |
|                                                                                                | N.º dormitórios 2                                        |  | N.º Suítes: 0                 |  | N.º vagas 1                      |                      |
|                                                                                                | Valor total (R\$)                                        |  | R\$ 450.000,00                |  | Valor unitário (R\$/m²) 4.090,91 |                      |
|                                                                                                | Fonte/ telefone: H.P Imobiliária - Tel.: (54) 99221-6158 |  |                               |  |                                  |                      |
| Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, despensa e área de serviço. |                                                          |  |                               |  |                                  |                      |

|                                                                                                                  |                                                          |  |                               |  |                                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|
|                               | <b>Amostra n.º 4</b>                                     |  |                               |  |                                  | <b>Data</b>   jan-25 |
|                                                                                                                  | Empreendimento:                                          |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                                  | Endereço: Avenida Oto Radke                              |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                                  | Bairro: Centro                                           |  | Cidade: Lagoa dos Três Cantos |  | UF: RS                           |                      |
|                                                                                                                  | Tipo: Casa                                               |  | Padrão de construção:         |  | Médio                            |                      |
|                                                                                                                  | Estado de conservação                                    |  | Entre novo e regular          |  | Idade Aparente (anos): 10        |                      |
|                                                                                                                  | Área Construída (m²)                                     |  | 96,49                         |  | Área de Terreno (m²) 483,00      |                      |
|                                                                                                                  | N.º dormitórios 1                                        |  | N.º Suítes: 2                 |  | N.º vagas 1                      |                      |
|                                                                                                                  | Valor total (R\$)                                        |  | R\$ 510.000,00                |  | Valor unitário (R\$/m²) 5.285,52 |                      |
|                                                                                                                  | Fonte/ telefone: Império Imóveis - Tel.: ( 54) 9260-3586 |  |                               |  |                                  |                      |
| Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social, despensa e área de serviço. |                                                          |  |                               |  |                                  |                      |

|                                                                                                       |                                                          |  |                               |  |                                  |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|
|                    | <b>Amostra n.º 5</b>                                     |  |                               |  |                                  | <b>Data</b>   jan-25 |
|                                                                                                       | Empreendimento:                                          |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                       | Endereço: Rua Thomas Klein, 417                          |  |                               |  |                                  |                      |
|                                                                                                       | Bairro: Centro                                           |  | Cidade: Lagoa dos Três Cantos |  | UF: RS                           |                      |
|                                                                                                       | Tipo: Casa                                               |  | Padrão de construção:         |  | Médio                            |                      |
|                                                                                                       | Estado de conservação                                    |  | Entre novo e regular          |  | Idade Aparente (anos): 10        |                      |
|                                                                                                       | Área Construída (m²)                                     |  | 116,00                        |  | Área de Terreno (m²) 422,00      |                      |
|                                                                                                       | N.º dormitórios 3                                        |  | N.º Suítes: 0                 |  | N.º vagas 1                      |                      |
|                                                                                                       | Valor total (R\$)                                        |  | R\$ 450.000,00                |  | Valor unitário (R\$/m²) 3.879,31 |                      |
|                                                                                                       | Fonte/ telefone: H.P Imobiliária - Tel.: (54) 99221-6158 |  |                               |  |                                  |                      |
| Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social, despensa 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. | Suítes | 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 Pedro Schenkel, 725     | 88,01                | 483,00               | 0     | 0     | 0      | -                  | -                 | 1,0                | 1,0    | 1,0  | 0,90          | 1,0    | 1,0     | 1,0  | -                   | -                      |
| 1                   | Rua Pedro Schenkel          | 104,00               | 517,51               | 1     | 2     | 0      | 480.000,00         | 4.615,38          | 0,90               | 1,00   | 1,02 | 1,00          | 1,00   | 1,00    | 1,00 | 4.241,44            | 4.241,44               |
| 2                   | Rua Pedro Schenkel          | 96,49                | 483,00               | 1     | 2     | 0      | 480.000,00         | 4.974,61          | 0,90               | 1,00   | 1,01 | 1,00          | 1,00   | 1,00    | 1,00 | 4.528,93            | 4.528,93               |
| 3                   | Rua Waldemar Schneider, 102 | 110,00               | 490,00               | 1     | 2     | 0      | 450.000,00         | 4.090,91          | 0,90               | 1,00   | 1,03 | 1,00          | 1,00   | 1,00    | 1,00 | 3.785,91            | 3.785,91               |
| 4                   | Avenida Oto Radke           | 96,49                | 483,00               | 1     | 1     | 2      | 510.000,00         | 5.285,52          | 0,90               | 1,00   | 1,01 | 1,00          | 1,00   | 1,00    | 1,00 | 4.811,98            | 4.811,98               |
| 5                   | Rua Thomas Klein, 417       | 116,00               | 422,00               | 1     | 3     | 0      | 450.000,00         | 3.879,31          | 0,90               | 1,00   | 1,04 | 1,00          | 1,00   | 1,00    | 1,00 | 3.631,71            | 3.631,71               |
| Unitário seco médio |                             |                      |                      |       |       |        |                    | 4.569,15          |                    |        |      |               |        |         |      | 4.199,99            | 4.199,99               |

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 fator e 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      |
| Total                                                                                                     |                                                                             |                                                                                                                   | 8      |

| 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 |
| QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:                                                                |                                                      |                            | Grau II                    |

| 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                          | 16,12%   |
| QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: | Grau III |

Comentários:

| HOMOGENEIZAÇÃO                        |          |
|---------------------------------------|----------|
| Número de elementos                   | 5        |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 4.199,99 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%)       | 5.459,99 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)       | 2.939,99 |

| SANEAMENTO                      |             |         |
|---------------------------------|-------------|---------|
| Número de elementos saneados    | 5           |         |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 4199,99     |         |
| Desvio Padrão                   | 494,6881461 |         |
| Coefficiente de Variação        | 11,77831176 |         |
| t de Student                    | 1,53        |         |
| Limite Superior (R\$/m²)        | 4.538,48    | 0,0806  |
| Limite Inferior (R\$/m²)        | 3.861,51    | -0,0806 |
| Intervalo de Confiabilidade     | 16,12%      |         |

| FORMAÇÃO DE VALOR               |            |
|---------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)  | 88,01      |
| Unitário (R\$/m²)               | 4.199,99   |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 369.641,00 |

| VALOR DE AVALIAÇÃO                |            |
|-----------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)    | 88,01      |
| Unitário (R\$/m²)                 | 4.204,07   |
| Valor de Mercado para Venda (R\$) | 370.000,00 |
| Valor de Venda Forçada (R\$)      | 266.000,00 |

| VALOR FINAL DO IMÓVEL                                                                           |        |                           |                                                                                                                   |        |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|
| R\$ 370.000,00                                                                                  |        |                           |                                                                                                                   |        |                |
| Cálculo do valor de liquidação forçada                                                          |        |                           |                                                                                                                   |        |                |
| Considerações:                                                                                  |        |                           |                                                                                                                   |        |                |
| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)                                                       |        |                           | Despesas financeiras: (taxas de mercado)                                                                          |        |                |
| IPTU                                                                                            | 888,00 | 0,02% ao mês              | Taxa da aplicação financ.                                                                                         | 14,25% | Taxa Selic+2%  |
| Manutenção/administração                                                                        |        | 0,40% ao mês              | Inflação média ao ano                                                                                             | 4,86%  | IPCA 12 meses  |
| Comissão de venda                                                                               |        | 0,25% ao mês              | Custo financeiro                                                                                                  | 8,95%  | ao ano         |
| Total 1                                                                                         |        | 0,67% ao mês              | Total 2                                                                                                           | 0,72%  | ao mês         |
| Despesas totais Total 1 Total 2 =                                                               |        | 1,39% 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. |        |                           |                                                                                                                   | 71,89% | R\$ 266.000,00 |