

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010266988	Data Solicitação 12/07/2024
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente VICTOR VINICIUS DE PAULA MAZZALI	CPF/CNPJ 503.889.578-67	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Marcos de Albuquerque	Número 332	Complemento	
Bairro Jardim Santa Mônica	Município São Paulo	UF SP	CEP 5171400
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 153.789	Núm. Registro de Imóveis 16	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****I****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 776.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 595.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - vistoria externa
09 - Fechamento das Paredes Outro - vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 162.81
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 162.81
21 - Área Averbada (em m²) 162.81	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

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

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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)

149.15

04 - Testada/Frente (em metros)

5

05 - Fundos (em metros)

5

06 - Lado Direito (em metros)

29.91

07 - Lado Esquerdo (em metros)

29.76

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?

Não

04 - Observações

vistoria externa

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

Não

06 - Observações

vistoria externa

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

10 - Observações

vistoria externa

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

Não

12 - Observações

vistoria externa

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

Sim

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

Não

15 - Observações

vistoria externa

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

17 - Observações

vistoria externa

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

Não

19 - Observações

vistoria externa

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

Sim

21 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

23 - 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

nada além.

Conforme laudo anterior, o avaliando possui padrão médio e bom estado de conservação. O método usado para avaliar o avaliando no laudo anterior foi o de comparativo direto. O correto é o método evolutivo pelo fato do avaliando ser isolado.

Foi considerado o avaliando padrão médio e bom estado de conservação para cálculo de valor.

Conforme medição via satélite, o avaliando possui 162,81 m2.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 624.000,00



Endereço			
Rua Ribeirão Vermelho, 149 , Vila Boaçava			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	3	2
Área privativa	Valor		
102,00	R\$ 624.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
92,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-boacava-zona-norte-sao-paulo-102m2-venda-RS624000-id-2631979656/			

AMOSTRA 2

R\$ 650.000,00



Endereço			
Rua Erva Cidreira, 296 , Jardim Vista Linda			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	3
Área privativa	Valor		
159,00	R\$ 650.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-vista-linda-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-159m2-venda-RS650000-id-2551589528/			

AMOSTRA 3

R\$ 550.000,00



Endereço			
Rua Erva Café, 63 , Vila Boaçava			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	3	2
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 550.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
100,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-boacava-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS550000-id-2658491462/			

AMOSTRA 4

R\$ 650.000,00



Endereço			
Rua Ribeirão Vermelho, 785 , Vila Boaçava			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3
Área privativa	Valor		
142,00	R\$ 650.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
143,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-boacava-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-142m2-venda-RS650000-id-2694556493/			

AMOSTRA 5

R\$ 760.000,00



Endereço

Rua Professora Altina Maynardi de Araújo, 807, Parque São Domingos

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

4

Área privativa

155,00

Valor

R\$ 760.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

147,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-sao-domingos-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-165m2-venda-RS760000-id-2644959059/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 776.000,00

Fator de liquidez 0,7668

Valor de venda forçada R\$ 595.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 776.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 14 de Julho de 2024



Eng. José Roberto Gomes

0601238927

- 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.

12/07/2024 15:15

23°28'40"S / 46°44'58"W



Fachada

12/07/2024 15:15

23°28'40"S / 46°44'58"W



Fachada

12/07/2024 15:15

23°28'40"S / 46°44'58"W



Identificação

12/07/2024 15:16

23°28'40"S / 46°44'58"W



Fachada vizinho a direita

12/07/2024 15:16

23°28'40"S / 46°44'58"W



Identificação vizinho a direita

12/07/2024 15:16

23°28'40"S / 46°44'58"W



Fachada vizinhos a esquerda

12/07/2024 15:16

23°28'39"S / 46°44'58"W



Fachada



rua



rua

DADOS COMPARATIVOS

DADOS DO AVANÇADO										SELECIONAR ZONA DE USO RESIDENCIAL										QUILIDADE DA HOMOGENEIZAÇÃO									
Data: 13/07/2024										2ª Zona - Residência Horizontal Média										Cinza									
Tipologia: Residencial										DADOS DO PARADIGMA																			
Endereço: R. José Marcos de Albuquerque, 332										Frente: 30,00 m										m									
Área da construção: 142,48 m²										Variação profundidade: 25,00 m										m									
Padrão construtivo: 1,386 médio										Variação profundidade: 40,00 m										m									
Idade aparente: 5 anos										Área mínima: 200										Área máxima: 500									
Fator Local: 300										Fator Local: 300										Fator Local: 300									

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS																			FATORES DE CORREÇÃO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
Nº	FONTE/TELEFONE/ DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO/CID/COOR	IBARRIO/CEP	EVENTO LINK	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE (M)	PROP. (M)	ÍNDICE LOCAL	FATOR FONTE	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGR	Nº VAGAS	Conf. Ajust. Padrão Constr	Idade atual anos	Vida útil (anos)	Estado Conserv	Fator deprec (R\$)	Rosa - H- K	RESÍDUO R\$	FATOR ÁREA	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR	FATOR FATOR

CONSIDERAÇÕES										Obs.: RESÍDUO = Terreno + transformação + (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)										MÉDIA R\$ 2.234,46									
A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.										W do CUB: R\$ 14,00/m²										RESÍDUO PADRÃO R\$ 42,41									
										2.002,49 Junho 2024										LÍMITE SUPERIOR R\$ 2.964,79									
																				LÍMITE INFERIOR R\$ 1.584,12									
																				MÉDIA HOMOGENIZADA R\$ 2.234,46									
																				Valor do imóvel - R\$ 333.000,00									
																				R\$1/m² Homogeneizado (terreno) Exato 2.234,45									
																				Arredondado 2.232,63									
																				R\$1/m² Homogeneizado (construção) Exato 2.722,16									
																				Arredondado 2.720,96									

Tabela de coeficientes de Padrão Construtivo			
Coeficiente de Padrão construtivo	mínimo	médio	máximo
Padrão Regular	0,480	0,490	0,490
Padrão Econômico	0,472	0,705	0,690
Padrão Simples	0,612	1,056	1,200
Padrão Médio	1,212	1,386	1,590
Padrão Superior	1,612	1,770	1,880
Padrão Fino	1,880	2,400	2,680
Padrão Luxo			
Fonte: Inape			

Valor de Liq Forçada			
Estado de conservação			
a	novo		
b	entre novo e regular		
c	regular		
d	entre regular e imóveis simples		
e	imóveis simples		
f	imóveis simples a importantes		
g	imóveis importantes		
h	imóveis importantes a sem valor		
i	sem valor		

As amostras abaixo possuem áreas de terreno incompatíveis com a utilização do Método Comparativo Direto.

1	3		

Verificar valor (Comparativo Direto)			
Calcular Líquido			
Cálculo do valor de Liquidação Forçada			
Área acordada		142,48 m²	142,48 m²
Área total		142,48 m²	142,48 m²
Valor Terreno + área averbada		R\$ 776.000,00	R\$ 776.000,00
Valor total		R\$ 776.000,00	R\$ 776.000,00
Valor Liquidado Terreno		R\$ 256.000,00	R\$ 256.000,00
Valor Liquidado Averbado		R\$ 520.000,00	R\$ 520.000,00
Valor Liquidado Total		R\$ 776.000,00	R\$ 776.000,00
Desconto médio		23%	23%