

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEANDRO FERNANDES DA CUNHA		Nº CPF / CNPJ 89126696134		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 170.510,53		Data Venda		Nº Controle Interno 0100830000830012768	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 960	
Logradouro R VEREADOR AMELIO RIBEIRO		Nº 760		Andar	
Bairro CRISTALINA		Cidade CAMPINAPOLIS		UF MT	
				CEP 78630-000	
				Latitude -14.539878	
				Longitude -52.795342	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 263,97 m² Testada (Frente): 16,53 m Lado Direito: 15,80 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 16,80 m Lado Esquerdo: 15,88 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Sr. Leandro Fernandes		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 0	
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 0	
				Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 142,25 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 142,25 m² Área Averbada: 142,25 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

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

Sim Não

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 24/12/2019

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
Trata-se de vistoria externa. Não adentramos ao imóvel e desta forma, não foi possível verificar e confirmar as áreas do mesmo.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
Trata-se de vistoria externa. Não adentramos ao imóvel e desta forma, não foi possível verificar e confirmar as áreas do mesmo.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Trata-se de município de pequeno porte, com aproximadamente 15.385 habitantes e pequeno desenvolvimento imobiliário. O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 1 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: R. Vicente José de Oliveira e R. Geraldo R Parreira), onde evidenciamos uso residencial e pequenos comércios no entorno. O bairro apresenta boa infraestrutura e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Avaliação com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite). É importante ressaltar que não foi possível identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R ALVES FERREIRA	Nº 2190	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro CRISTALINA	Cidade CAMPINAPOLIS	UF MT	CEP 78630-000	Latitude	Longitude	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sra. Dosmira		Telefone (66) 98135-3420	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 5	Nº Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 95.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 15,00	Área do Terreno (em m²) 524,00	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro AV MATO GROSSO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro CRISTALINA	Cidade CAMPINAPOLIS	UF MT	CEP 78630-000	Latitude -14.537643	Longitude -52.794548	
	Descrição TERRENO			Fonte de Informações Sr. Josemilson		Telefone (66) 3437-1709	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 50.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 17,36	Área do Terreno (em m²) 450,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		
3	Logradouro AV VICENTE JOSE DE OLIVEIRA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro CRISTALINA	Cidade CAMPINAPOLIS	UF MT	CEP 78630-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sr. Josemilson		Telefone (66) 3437-1709	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 15,00	Área do Terreno (em m²) 450,00	Área da Edificação (m²) 150,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R JOSE A COSTA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro CRISTALINA	Cidade CAMPINAPOLIS	UF MT	CEP 78630-000	Latitude -14.543312	Longitude -52.795685	
	Descrição TERRENO			Fonte de Informações Sr. Josemilson		Telefone (66) 3437-1709	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 60.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 20,00	Área do Terreno (em m²) 600,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		
5	Logradouro R ANTONIO F DE SOUSA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro CRISTALINA	Cidade CAMPINAPOLIS	UF MT	CEP 78630-000	Latitude -14.549744	Longitude -52.793854	
	Descrição TERRENO			Fonte de Informações Sr. Josemilson		Telefone (66) 3437-1709	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 35.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 35,00	Área do Terreno (em m²) 634,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		


Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: II
Metodologia:	
Fatores:	

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 263,97	Valor m²: R\$ 54,85	Valor Terreno: R\$ 14.477,89
Área da Edificação (m²): 142,75	Valor m²: R\$ 1.192,25	Valor Edificação: R\$ 170.193,42
Valor de Liquidez: R\$ 124.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 185.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 185.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 14.477,89	Valor por extenso: quatorze mil e quatrocentos e setenta e sete reais e oitenta e nove centavos
Valor Edificação	R\$ 170.193,42	Valor por extenso: cento e setenta mil e cento e noventa e três reais e quarenta e dois centavos
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
960	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 185.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa ENGENHARIA GALACHE	Nome do Avaliador Tales R. S. Galache	CREA / CAU 5060563873/D
Local e Data Santo André/SP 27/12/2019		

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 27/12/2019



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 27/12/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 5

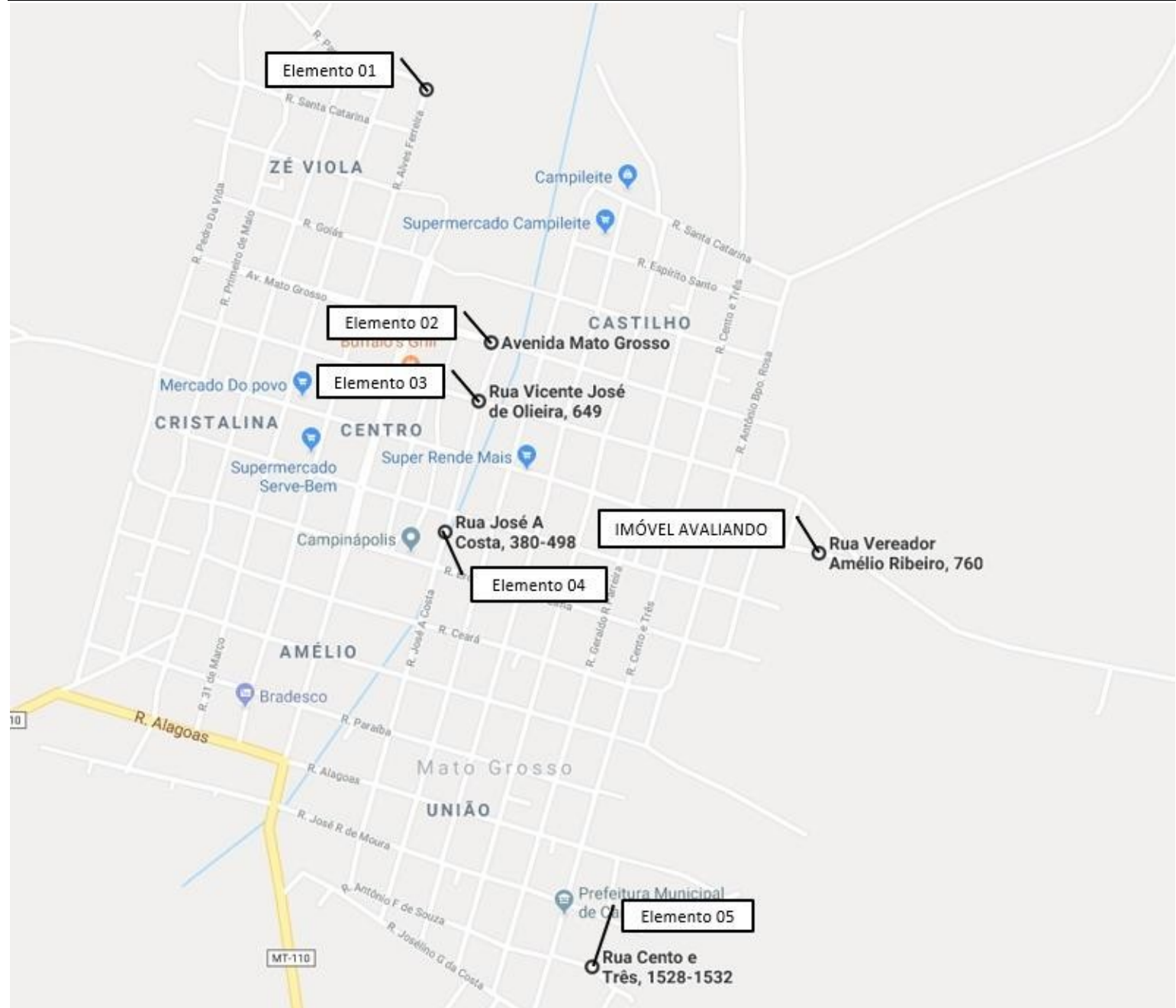


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONE	CONTATO	(R\$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Alves Ferreira	2190		(66) 98135-3420	Sra. Dosmira	95.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,844	70,00	15,00	524,00	27/12/19
2	Avenida Mato Grosso	S/N		(66) 3437-1709	Sr. Josemilson	50.000,00	1,10	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	17,36	450,00	27/12/19
3	Avenida Vicente José de Oleira	S/N		(66) 3437-1709	Sr. Josemilson	130.000,00	1,00	40	60	3,00	20%	0,844	150,00	15,00	450,00	27/12/19
4	Rua José A Costa	S/N		(66) 3437-1709	Sr. Josemilson	60.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	600,00	27/12/19
5	Rua Antônio F. de Souza	S/N		(66) 3437-1709	Sr. Josemilson	35.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	35,00	634,00	27/12/19

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://mt.mgfimoveis.com.br/venda-mt-campinapolis-casa-em-campinapolis-casas-3-dormitorios-70m2-para-1393859
2	https://quercasa.com/property/terreno-a-venda1865647
3	https://www.campainha.com.br/anuncios/venda-casa-3-quartos-centro-campinapolis-mt-a7a80dc4-3c3f-4245-a18f-639bcd5d7f0d?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral
4	https://www.campainha.com.br/anuncios/venda-terreno-centro-campinapolis-mt-dbf31877-a92e-4550-b29b-3855ae025393?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral
5	https://www.campainha.com.br/anuncios/venda-terreno-campinapolis-mt-6ba358c6-0edd-453b-ae84-501057dd6ce6?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R/N	1.471,76
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Averbado			Não Averbado			
Setor	Ac	142,75	Ac			
Quadra	Idade	25	Idade			
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil			
Frete	Conserv.	2,50	Conserv.	Coef. Frente	1,10574395	
At	residual	20%	residual	Coef. Profund.	0,79922830	
Prof. Equiv.	padrão	1,07	padrão	Coef. Área	1,000	
				Coef. Esquina	1	
				topogr.	1,00	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frete	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	95.000,00	0,90	56.920,99	28.579,01	15,00	34,93	524,00	54,54	1,00	1,00	0,00	54,54	1,0000	1,0000	0,00	54,54	1,08447177	1,0196	1,07	55,61
2	50.000,00	0,90	0,00	45.000,00	17,36	25,92	450,00	100,00	1,10	0,91	-9,09	90,91	1,0000	1,0000	0,00	100,00	1,11663168	0,9902	-0,98	99,02
3	130.000,00	0,90	91.522,75	25.477,25	15,00	30,00	450,00	56,62	1,00	1,00	0,00	56,62	1,0000	1,0000	0,00	56,62	1,08447177	1,0196	1,11	57,73
4	60.000,00	0,90	0,00	54.000,00	20,00	30,00	600,00	90,00	1,00	1,00	0,00	90,00	1,0000	1,0000	0,00	90,00	1,14869835	0,9626	-3,37	86,63
5	35.000,00	0,90	0,00	31.500,00	35,00	18,11	634,00	49,68	1,00	1,00	0,00	49,68	1,0000	1,0000	0,00	49,68	1,14869835	0,9626	-1,86	47,83
								Média	70,17					Média	70,17					
								L. Inf.	49,12					L. Inf.	49,12					
								L. Sup.	91,22					L. Sup.	91,22					
								Desvio	23,08					Desvio	23,08					
								CV	0,329					CV	0,329					

Homogeneização da profundidade					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total		Saneamento			Saneamento
1,00000000	0,7992	-10,95	43,59	0,82	44,66	1	2	3	44,66
1,00000000	0,7992	-20,08	79,92	0,70	69,86	69,86	69,86	69,86	69,86
1,00000000	0,7992	-11,37	46,25	0,82	46,36	46,36	46,36	46,36	46,36
1,00000000	0,7992	-18,07	71,93	0,76	68,57	68,57	68,57	68,57	68,57
0,85121762	0,9389	-3,03	46,65	0,90	44,79	44,79	44,79	44,79	44,79
					Média	54,85	54,85	54,85	54,85
					L. Inf.	38,39	38,39	38,39	38,39
					L. Sup.	71,30	71,30	71,30	71,30
					Desvio	17,12			13,14
					CV	0,298			64,92
						18,36%	Limite sup		
						-18,36%	Limite inf		44,78

Averbado		Não Averbado	
Área construída	142,75	Área construída	0,00
Vu construção	1.574,78	Vu construção	0,00
Depreciação	75,71%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.192,25	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	170.193,42	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	263,97	Valor Terreno	14.477,89
Vu terreno	54,85	Valor Construção	170.193,42
Valor total	14.477,89	Valor total	185.000,00

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Área	Local	Topografia	Frete	Profundidade	Somatória dos	Unitário Homog.
1	Rua Alves Ferreira, 2190	54,54	0,90	1,00	1,00	1,0196	0,7992	0,82	44,66	
2	Avenida Mato Grosso, S/N	100,00	0,90	0,91	1,00	0,9902	0,7992	0,70	69,86	
3	Avenida Vicente José de Oliveira, S/N	56,62	0,90	1,00	1,00	1,0196	0,7992	0,82	46,36	
4	Rua José A Costa, S/N	90,00	0,90	1,00	1,00	0,9626	0,7992	0,76	68,57	
5	Rua Antônio F. de Souza, S/N	49,68	0,90	1,00	1,00	0,9626	0,9389	0,90	44,79	
Média:										
Limite max:										
Limite Min:										

VALOR TERRENO	R\$	14.477,89
VALOR BENFEITORIA	R\$	170.193,42
VALOR TOTAL	R\$	185.000,00

111.000,00

ENDEREÇO:	IDADE APARENTE (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)	% DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PADRÃO	K	DEPRECIAÇÃO (%)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR DA CONSTRUÇÃO (R\$)
Avaliando	25	70	20%	36	regular e necessitando de reparos sim	d	142,75	1,07	0,694	75,5%	1.189,28	169.769,19
1	30	70	20%	43	Necessitando de reparos simples	e	70,00	0,844	0,568	65,4%	812,38	56.866,33
2	0	0	20%	#DIV/0!	#N/D	#N/D	0,00	0,000	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
3	40	60	20%	67	Necessitando de reparos simples	e	150,00	0,844	0,361	48,8%	606,67	91.001,04
4	0	0	20%	#DIV/0!	#N/D	#N/D	0,00	0,000	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
5	0	0	20%	#DIV/0!	#N/D	#N/D	0,00	0,000	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R8N	1.471,76					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	2,5	20%	142,75	1,07	1.574,78	224.800,30	75,7%	170.193,42
Não Averbado	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	30	70	3,0	20%	70,00	0,84	1.242,17	86.951,58	65,5%	56.920,99
Comparativo 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 3	40	60	3,0	20%	150,00	0,84	1.242,17	186.324,82	49,1%	91.522,75
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 185.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 276,51 0,01% ao mês

Manutenção/administração 0,65% ao mês

Comissão de venda 0,17% ao mês

Total 1 0,83% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 8,50% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,69% IPCA 12 meses

Custo financeiro 3,64% ao ano

Total 2 0,30% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,13% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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.

67,03% **R\$ 124.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES: