

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
EMPRESAS RANDON - SERVIÇOS FINANCEIROS

Cliente / Proponente	Kleitton Gavazzoni	Consórcio	Grupo/Cota	1183/811-821
Empresa Avaliadora	Aprile Engenharia	Número do Laudo	21.02.02	
Data da Vistoria	09/02/2021	Data do Laudo	10/02/2021	
Responsável pela Vistoria	Mariana Stocco	Vínculo	Contratado	CPF 047.383.465-04
Operação	Compra e Venda	Modelo do Laudo	Simplificado	
Método	Comparativo Direto	Homogeneização	Tratamento por Fatores	
Valor dos Serviços	R\$ 1.650,00	Pagamento	Abatimento do Crédito	



Fotografia da Fachada	Coordenadas Geográficas (Latitude / Longitude)	12°05'27.8"S 45°45'20.4"W
	Croqui de Localização (Foto do Satélite Google) com demarcação	
		

Imóvel (Descrição)	Matrícula	Valores		Áreas Averbadas			Área Não Averbada	m²
		Mercado	Liquidez	Área Construída	Área Comum	Área Terreno	Área Construída	
Terreno Urbano	21061	R\$ 2.510.000,00	R\$ 2.259.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00
								0,00
								0,00
								0,00
								0,00
								0,00
								0,00
Total		R\$ 2.510.000,00	R\$ 2.259.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00
Total considerando Área Não Averbada		R\$ 3.986.000,00	R\$ 3.587.400,00	0,00	0,00	10.000,00	1.106,45	1.106,45

Descrever e justificar cálculo do valor de liquidez
Adotamos o fator de liquidez, 0,9, pois o imóvel possui boa localização e topografia.

Endereço / Rua / Número	Rua Padre Anchieta	Complemento	Chácara 1- Quadra 5		
Bairro	Paraíso Fase II	Cidade	Luís Eduardo Magalhães	UF	BA

Foi possível confirmar a localização precisa do imóvel?	Sim	Com base em quais documentos?	Planta quadra e Matrícula
---	-----	-------------------------------	---------------------------

O imóvel está apto a constituir garantia?	Sim		
---	-----	--	--

O imóvel encontra-se ocupado?	Sim	Por quem?	Proprietário
-------------------------------	-----	-----------	--------------

As informações constantes na matrícula do imóvel correspondem às características do mesmo, observadas "in loco"?	Não	Justificar	O imóvel avaliando possui uma área construída não averbada de aproximadamente 1.106,45m².
--	-----	------------	---

Observações

1 - OUTROS DADOS:				
NÚMERO CONTRIBUINTE / INDICAÇÃO FISCAL		QUADRA	SETOR	CHÁCARA
07127.00592.001 (IPTU)		5		1
NÚMERO MATRÍCULA / OFÍCIO / COMARCA / ESTADO			CEP	
21061 / 1° / Luís Eduardo Magalhães / BA			47850-000	
2 - REGIÃO				
PADRÃO DA REGIÃO				
OCUPAÇÃO		ACABAMENTO		DEMOGRÁFICO
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input checked="" type="checkbox"/> MISTO		<input type="radio"/> BAIXO <input type="radio"/> MÉDIO/ALTO <input checked="" type="radio"/> BAIXO/MÉDIO <input type="radio"/> ALTO <input type="radio"/> MÉDIO		<input type="radio"/> BAIXO <input checked="" type="radio"/> MÉDIO <input type="radio"/> ALTO
MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ÁGUA <input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO <input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO <input checked="" type="checkbox"/> REDE ELÉTRICA <input checked="" type="checkbox"/> FOSSA SÉPTICA <input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE TELEFÔNICA <input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> PASSEIO <input type="checkbox"/> LAZER <input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL		<input type="checkbox"/> GUIAS <input type="checkbox"/> SARJETAS
INFRAESTRUTURA URBANA E OUTROS (ATÉ 1 KM)		FATORES VALORIZANTES		FATORES DE DEPRECIÇÃO
<input type="checkbox"/> CLUBE <input type="checkbox"/> GREJA <input type="checkbox"/> BANCO <input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO <input checked="" type="checkbox"/> INDÚSTRIA <input type="checkbox"/> ESCOLA <input type="checkbox"/> HOSPITAL <input checked="" type="checkbox"/> METRÔ/ÔNIBUS <input type="checkbox"/> POLICIAMENTO		<input type="checkbox"/> VISTA PARA O MAR <input type="checkbox"/> VISTA PARA PARQUES <input type="checkbox"/> VISTA PERMANENTE		<input type="checkbox"/> CÓRREGOS <input type="checkbox"/> REDE DE ALTA TENSÃO <input type="checkbox"/> PRESÍDIO <input type="checkbox"/> FEIRA-LIVRE <input type="checkbox"/> FAVELAS <input type="checkbox"/> INUNDAÇÃO
3 - TERRENO				
TOPOGRAFIA	FORMATO	LOCALIZAÇÃO	CONSISTÊNCIA	ÁREA PRIVATIVA
Plano	Regular	Urbana	Seco	10.000,00 m ²
TESTADA	FUNDOS	LATERAL DIR.	LATERAL ESQ.	ÁREA TOTAL
100,00 m	100,00 m	100,00 m	100,00 m	10.000,00 m ²
FATOR TOPOGRAFIA	100	FATOR LOCAL		100
4 - EDIFICAÇÃO / CONDOMÍNIO				
TIPO DE IMPLANTAÇÃO		Nº PAVIMENTOS		UNIDADES POR PAVIMENTO
ISOLADO		2		-
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO		SUB-SOLOS		Nº DE ELEVADORES
Não se aplica		-		-
INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS				
<input type="checkbox"/> PISCINA <input type="checkbox"/> PLAYGROUND <input type="checkbox"/> CHURRASQUEIRA <input type="checkbox"/> BRINQUEDOTECA <input type="checkbox"/> SALÃO DE JOGOS <input type="checkbox"/> SAUNA <input type="checkbox"/> SALÃO DE FESTAS <input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/> QUADRA <input type="checkbox"/> ACADEMIA <input type="checkbox"/> DEPÓSITO				

5 - UNIDADE AVALIADA				
DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA				
<input checked="" type="checkbox"/> MATRÍCULA	<input type="checkbox"/> CERTIDÃO NEGATIVA	<input type="checkbox"/> HABITE-SE	<input type="checkbox"/> DOCUMENTO AMBIENTAL	
<input checked="" type="checkbox"/> IPTU	<input type="checkbox"/> PROJETO	<input checked="" type="checkbox"/> PLANTA QUADRA	<input type="checkbox"/> CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	
TIPO	PADRÃO ACABAMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE	USO/VOCAÇÃO
Terreno	-	Sem Valor	-	Comercial
IMÓVEL MISTO (COMERCIAL/RESIDENCIAL):				

ACABAMENTOS E OUTROS DETALHES							
Divisão Interna	Quantidade	Piso	Esquadrias	Paredes	Forro/Teto	Louças	Outros
Oficina Térreo	1	Cimento Polido	Alumínio/Vidro	Textura	Telha Metálica	Simples	-
Oficina Segundo Pavimento	1	Cerâmica	Alumínio/Vidro	Pintura/Cerâmica	Laje/Gesso	Simples	-
Posto	1	Cimento Polido	Alumínio/Vidro	Textura/Pintura	Telha Metálica	Simples	-
Pintura	1	Cimento Polido	Alumínio/Vidro	Textura	Telha Metálica	Simples	-
Estacionamento	1	Brita	n/a	n/a	n/a	-	-

QUADRO DE ÁREAS - IMÓVEL					
IDENTIFICAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	F. IDEAL	DEPÓSITOS
ÁREA IN LOCO	1.106,450 m ²	0,000 m ²	1.106,450 m ²	100,00%	-
ÁREA AVERBADA	0,000 m ²	0,000 m ²	0,000 m ²	0,00%	-
ÁREA NÃO AVERBADA	1.106,45 m ²	0,00 m ²	1.106,45 m ²	100,00%	-

Descrever as áreas construídas não averbadas e/ou equivalentes:

-

6 - MERCADO		
DESEMPENHO DO MERCADO	NÚMERO DE OFERTAS	LIQUIDEZ E PRAZO PROVÁVEL DE VENDA
<input checked="" type="radio"/> RECESSIVO <input type="radio"/> NORMAL <input type="radio"/> AQUECIDO	<input checked="" type="radio"/> BAIXO <input type="radio"/> MÉDIO <input type="radio"/> ALTO	<input type="radio"/> BAIXA (SUPERIOR À 12 MESES) <input checked="" type="radio"/> MÉDIA (ENTRE 6 E 12 MESES) <input type="radio"/> ALTA (INFERIOR À 6 MESES)

Descrever comentários do mercado e ofertas, caso necessário:

O imóvel em questão possui boa localização e topografia adequada à região em que está inserido. O mesmo encontra-se próximo a comércios e prestadores de serviços. Apesar das características favoráveis, os mercados econômico e imobiliário, de forma geral no país, encontram-se recessivos, principalmente em função das incertezas políticas envolvidas nos processos de desenvolvimento. Diante disso, podemos afirmar que a liquidez mais provável para o imóvel é a baixa.

7 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
I) As informações apresentadas na(s) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?	<input type="radio"/> SIM <input checked="" type="radio"/> NÃO
O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI UMA ÁREA CONSTRUÍDA NÃO AVERBADA DE APROXIMANDAMENTE 1.106,45m ² .	
II) O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade?	<input checked="" type="radio"/> SIM <input type="radio"/> NÃO
III) O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?	<input type="radio"/> SIM <input checked="" type="radio"/> NÃO
IV) Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"?	<input checked="" type="radio"/> SIM <input type="radio"/> NÃO
V) O imóvel avaliado tem utilização exclusivamente residencial unifamiliar?	<input type="radio"/> SIM <input checked="" type="radio"/> NÃO
POSSUI USO COMERCIAL.	
8 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
Número de habitantes da cidade do avaliando:	90.162
Nome do Acompanhante da Vistoria	Eliton Gavazzoni
9 - DADOS DA EMPRESA	
EMPRESA RESPONSÁVEL	
Aprile Consultoria e Engenharia	
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (IDENTIFICAÇÃO E CREA OU CAU) E ASSINATURA DIGITAL	
Eliana de Cássia Genari Mendonça Aprile - CREA 0682557670	
LOCAL	DATA
Guarulhos/SP	10/02/2021

10 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação objetivou a determinação do Valor de Mercado, para fins de Garantia do imóvel em questão.

A signatária, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), declara por seus profissionais responsáveis, manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado. O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e no 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA ou CAU, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14653-2, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
- c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- b) investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;
- c) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- d) análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

ANEXO 1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

FOTO 1		Amostra n.º 1			Data:	10/02/2021	
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:	1,00 Km		
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-12.084233, -45.740154		
	Logradouro:	BR 020, s/nº		Cidade:	Luis Eduardo Magalhães	UF:	BA
	Bairro:	Chácara Jaraguá		Padrão de construção:	n/a		
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:	15.000,00 m²		
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:	n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$ 4.500.000,00		Valor da construção:	n/a		
	Valor líquido:	R\$ 4.050.000,00		Valor do terreno:	R\$ 4.050.000,00		
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 270,00/m²	
	Fator topografia:	100	Fator andar:	n/a			
	Fonte:	Lider Imóveis		Telefone:	(77) 36286652		
	Observações:	-			Tipo oferta:	Venda	
				Status:	Disponível		
FOTO 2		Amostra n.º 2			Data:	10/02/2021	
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:	5,90 Km		
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-12.098827, -45.807163		
	Logradouro:	BR 020, s/nº		Cidade:	Luis Eduardo Magalhães	UF:	BA
	Bairro:	Loteamento Santa Cruz		Padrão de construção:	n/a		
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:	9.524,39 m²		
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:	n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$ 2.500.000,00		Valor da construção:	n/a		
	Valor líquido:	R\$ 2.250.000,00		Valor do terreno:	R\$ 2.250.000,00		
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 236,24/m²	
	Fator topografia:	100	Fator andar:	n/a			
	Fonte:	Imobiliária Chapadão		Telefone:	(77) 36281115		
	Observações:	-			Tipo oferta:	Venda	
				Status:	Disponível		
FOTO 3		Amostra n.º 3			Data:	10/02/2021	
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:	7,00 Km		
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-12.069727, -45.795139		
	Logradouro:	Avenida Salvador, s/nº		Cidade:	Luis Eduardo Magalhães	UF:	BA
	Bairro:	Jardim Universitário		Padrão de construção:	n/a		
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:	4.670,00 m²		
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:	n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$ 2.100.000,00		Valor da construção:	n/a		
	Valor líquido:	R\$ 1.890.000,00		Valor do terreno:	R\$ 1.890.000,00		
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	115	Valor unitário:	R\$ 404,71/m²	
	Fator topografia:	105	Fator andar:	n/a			
	Fonte:	Fogari Imóveis		Telefone:	(43) 996840006		
	Observações:	-			Tipo oferta:	Venda	
				Status:	Disponível		
FOTO 4		Amostra n.º 4			Data:	10/02/2021	
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:	0,50 Km		
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-12.091055, -45.759700		
	Logradouro:	Rua 9 de Julho		Cidade:	Luis Eduardo Magalhães	UF:	BA
	Bairro:	Jardim Paraíso Fase II		Padrão de construção:	n/a		
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:	9.279,00 m²		
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:	n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$ 1.600.000,00		Valor da construção:	n/a		
	Valor líquido:	R\$ 1.440.000,00		Valor do terreno:	R\$ 1.440.000,00		
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	80	Valor unitário:	R\$ 155,19/m²	
	Fator topografia:	85	Fator andar:	n/a			
	Fonte:	Luciano Garcia		Telefone:	(77) 36282217		
	Observações:	-			Tipo oferta:	Venda	
				Status:	Disponível		
FOTO 5		Amostra n.º 5			Data:	10/02/2021	
	Tipo:	Terreno		Distância avaliando:	3,00 Km		
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-12.100292, -45.774925		
	Logradouro:	Rua Rui Barbosa, 1162		Cidade:	Luis Eduardo Magalhães	UF:	BA
	Bairro:	Jardim Paraíso		Padrão de construção:	n/a		
	Estado de conservação:	n/a		Idade:	n/a	Andar:	n/a
	Área construída/útil:	n/a		Área de terreno:	20.000,00 m²		
	Nº de dormitórios:	n/a		Nº de suítes:	n/a	Nº de vagas:	n/a
	Valor de oferta:	R\$ 3.900.000,00		Valor da construção:	n/a		
	Valor líquido:	R\$ 3.510.000,00		Valor do terreno:	R\$ 3.510.000,00		
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	90	Valor unitário:	R\$ 175,50/m²	
	Fator topografia:	95	Fator andar:	n/a			
	Fonte:	Site Integrado 1		Telefone:	-		
	Observações:	-			Tipo oferta:	Venda	
				Status:	Disponível		

ANEXO 2 - CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO	FATOR CONCENTRAÇÃO DE ÁREA				E.H.P. CONC. ÁREA
		CONC. ÁREA ELEMENTOS	CONC. ÁREA AVALIANDO	FATOR	DIFERENÇA	
1	R\$ 270,00/m ²	15.000,00 m ²	10.000,00 m ²	1,05	14,04	R\$ 284,04 /m ²
2	R\$ 236,24/m ²	9.524,39 m ²	10.000,00 m ²	0,99	-1,43	R\$ 234,80 /m ²
3	R\$ 404,71/m ²	4.670,00 m ²	10.000,00 m ²	0,91	-36,74	R\$ 367,97 /m ²
4	R\$ 155,19/m ²	9.279,00 m ²	10.000,00 m ²	0,99	-1,44	R\$ 153,74 /m ²
5	R\$ 175,50/m ²	20.000,00 m ²	10.000,00 m ²	1,09	15,88	R\$ 191,38 /m ²
MÉDIA	248,33					
DESVIO PADRÃO	98,81					
COEF. VARIAÇÃO	0,40					

ELEMENTO	FATOR LOCALIZAÇÃO				E.H.P. LOCAL
	LOCAL ELEMENTOS	LOCAL AVALIANDO	FATOR	DIFERENÇA	
1	100,00	100,00	1,00	0,00	270,00
2	100,00	100,00	1,00	0,00	236,24
3	115,00	100,00	0,87	-52,79	351,92
4	80,00	100,00	1,25	38,80	193,99
5	90,00	100,00	1,11	19,50	195,00

ELEMENTO	FATOR TOPOGRAFIA				E.H.P. TOPOGRAFIA
	TOPOGRAFIA ELEMENTOS	TOPOGRAFIA AVALIANDO	FATOR	DIFERENÇA	
1	100,00	100,00	1,00	0,00	270,00
2	100,00	100,00	1,00	0,00	236,24
3	105,00	100,00	0,95	-19,27	385,44
4	85,00	100,00	1,18	27,39	182,58
5	95,00	100,00	1,05	9,24	184,74

VALOR UNITÁRIO SEM FATORES	TODOS OS FATORES
270,00	284,04
236,24	234,80
404,71	295,91
155,19	219,93
175,50	220,12
Média 248,33	250,96
Desvio Padrão 98,81	36,36
Coeficiente 0,40	0,14

COEF. GERAL HOMOG.
0,95
1,01
1,37
0,71
0,80

NORMA IBAPE
ENTRE 0,5 E 2,0

LIM. SUPERIOR (+ 30%) **326,25**
LIM. INFERIOR (- 30%) **175,67**

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	4,00
T =	1,53
DESV. PADRÃO =	36,36
FÓRMULA	T X S/(N-1) ^{0,5}
RESULTADO	27,87
VALOR MÉDIO	250,96
VALOR MÍNIMO	223,09
VALOR MÁXIMO	278,83

GRAU DE PRECISÃO
12,49
< 30% GRAU III
11,11

VALOR DO IMÓVEL	
MÉDIO	R\$ 2.509.588,51
MÍNIMO	R\$ 2.230.854,70
MÁXIMO	R\$ 2.788.322,32

ANEXO 3 - CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Área	Coefficientes	CUB R8N	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	V.U. Total Depreciado
1 MÉDIO -	5	80	2,0	20%	1106,45 m ²	0,972	R\$1.456,39/m ²	R\$ 1.566.302,88	94,24%	R\$ 1.476.136,45	R\$ 1.334,12
TOTAL					1106,45 m ²			R\$ 1.566.302,88		R\$ 1.476.136,45	

Ross & Heidecke			
Condições Físicas	Classificação	Estado	Coefficiente
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1,0	100,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2,0	2,520%
	INTERMEDIÁRIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3,0	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4,0	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,000%

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES
R\$ 0,00

VALOR DA BENFEITORIA NÃO AVERBADA
R\$ 1.476.136,45

ANEXO 4 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

MÉTODO EVOLUTIVO

Homogeneização Terreno

Elemento	R\$/m²	Fator Área	Fator Local	Fator Topografia	Fator 04	Fator 05	V.U. Homogeneizado
1	270,00	1,05	1,00	1,00	-	-	R\$ 284,04
2	236,24	0,99	1,00	1,00	-	-	R\$ 234,80
3	404,71	0,91	0,87	0,95	-	-	R\$ 295,91
4	155,19	0,99	1,25	1,18	-	-	R\$ 219,93
5	175,50	1,09	1,11	1,05	-	-	R\$ 220,12
Média	R\$ 248,33	-	-	-	-	-	
Desvio Padrão	R\$ 98,81	-	-	-	-	-	
Coeficiente de variação	R\$ 0,40	-	-	-	-	-	

MÉDIA DAS AMOSTRAS

	R\$	250,96
Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	R\$ 175,67
	Valor Máximo	R\$ 326,25

Valor TERRENO = Área Terreno(m²) x Valor Unitário (R\$/m²) R\$ 2.509.588,51

Valor BENFEITORIA =	Área Útil x	CUB x	FOC x	Fator Padrão	R\$ 0,00
	1106,45	1456,39	94,24%	0,972	
	Fator de Comercialização= (Justificar o valor utilizado)				1,0
	Valor adotado BENFEITORIA=				R\$ 0,00

Valor total do avaliando = Valor TERRENO + Valor BENFEITORIA R\$ 2.509.588,51

VALORES PARA RESIDÊNCIAS ISOLADAS

VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR DO APARTAMENTO
R\$ 2.509.588,51	R\$ 0,00	-
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO	VALOR UNITÁRIO DO APARTAMENTO
R\$ 250,96 /m²	R\$ 1.334,12 /m²	-

ANÁLISE FINAL

Quanto a <u>FUNDAMENTAÇÃO</u> , o Laudo foi enquadrado como:	GRAU I
Quanto a <u>PRECISÃO</u> , o Laudo foi enquadrado como:	< 30% GRAU III

Comentários:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Testada do terreno



Via de acesso



Via de acesso



Identificação posto



Guarita



Posto



Oficina



Oficina



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Depósito



Oficina



Depósito



Estacionamento



Sala



Banheiro



Copa



Sala



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Entrada de água e luz



