Proprietário:	Banco Santander Brasil (S.A.)					Dossiê	20622
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio				
Endereço Completo:	Rua Severino Marinho da Silva (Lote 20, Quadra C)					Nº:	273
Bairro:	Campos do Valle	Município:	Chã Grande	UF:	PE	CEP:	55636-000
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					Idade Imóvel:	6

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	450,00
	IPTU/ITR:	900,00
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	450,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	317,49
	IPTU:	634,98
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
	Empregada na avaliação:	317,49





Observações impactantes na avaliação

Matrícula e IPTU se vinculam pela inscrição cadastral. Trata-se de um terreno em aclive de 15,00m de frente e fundos e 30,00m² de ambos os lados, totalizando 450m². Há uma casa composta por 02 pavimentos, contendo os seguintes cômodos: pavimento térreo - 02 suítes, 01 lavabo, 01 sala para 02 ambientes, 01 cozinha, 01 banheiro de serviço, 01 área de serviço, 02 varandas, 01 terraço, 01 dispensa, vaga para garagem; pavimento superior: 02 suítes, 01 sala, 03 varandas. Totalizando 317,49m² construídos. Informações retiradas da matrícula nº 33748. O IPTU do imóvel informa áreas de terreno e construção divergentes, sendo respectivamente 900,00m² e 634,00m², a avaliação seguiu com os dados da matrícula.

Indício de contaminação ambiental

Imóvel localizado em condomínio residencial sem indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 1.363.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 1.039.000,00	% Desc:	-23,77%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ -	Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	0,00%
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 1.363.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 1.039.000,00**	**% Desc:**	**-23,77%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	28 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	20/06/2024	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	15/06/2024				
Nome Avaliador:	Engª Eny Kaori Uono Sanchez	CREA Resp.:	5061102131	ART nº:	
Telefone:	11-99163-0612	Email	uonosanchez@uonosanchez.com.br		

U | S | E
UONO SANCHEZ ENGENHARIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Engª Eny Kaori Uono Sanchez
Engenheira Civil
CREA-SP 5061102131-SP

Endereço: Rua Severino Marinho da Silva, 273. Lote 20 Quadra C
Bairro: Loteamento Campos do Valle
Município de Chã Grande – CEP 55636-000 UF: PE

Valor de Avaliação Mercado: R$ 1.363.000,00

Valor de Avaliação Venda Forçada: R$ 1.039.000,00

1. -Objetivo

Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na Rua Severino Marinho da Silva, 273. Lote 20, Quadra C, Bairro: Loteamento Campos do Valle, Município de Chã Grande – CEP 55636-000 UF: PE

1.1 Inscrição cadastral 03.05.030.034 – e matrícula nº 33.748

1.2 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio**.** Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.3 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da matrícula 33.748 e do IPTU de Chã Grande. Vistoria realizada dia 15 de junho de 2.024. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

1.4 Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna das unidades. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região e do empreendimento.

1.5 Considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

1.6 Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Rua Severino Marinho da Silva, 273, Campos do Valle, Chã Grande – PE 55636-000

Coordenadas: Latitude -8.196056857113625, Longitude -35.48775002467485

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região possui uma ocupação predominantemente residencial com imóveis de padrão médio-alto. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia acidentada, seca.

2.1.3 - O acesso a região faz-se por vias pavimentadas e de grande movimento, como a rodovia PE 071.

2.1.4 – O Bairro é afastado do Centro, necessitando utilizar a rodovia para acessar equipamentos públicos e serviços como academias, supermercados e comércios em geral.

2.1.5 – Segundo o site da Prefeitura de Chã Grande.

O povoamento de Chã Grande começou ainda por volta do século 18, segundo alguns relatos históricos. Naquele momento, muitos que passavam pela região aproveitavam para pernoitar. O povoado simples foi crescendo. Inicialmente chamado de Mumbucas, logo mudou sua nomenclatura para Chã das Palmeiras. Este segundo nome levava em consideração tanto a planície, onde hoje se localiza o centro da cidade, quanto à quantidade de palmeiras existentes na região. O nome foi mudado em definitivo logo em seguida para Chã Grande, já que as palmeiras passaram a fazer parte apenas das lembranças dos mais antigos.

De povoado, Chã Grande passou a ser uma vila, integrada ao município de Gravatá. Desde o início, a agricultura sempre esteve presente como sua principal fonte de renda. No início, o fumo ganhou destaque. Em seguida, a cana de açúcar tomou proporções maiores. Ambas as culturas agrícolas estão inseridas na bandeira chã-grandense, como forma de lembrar suas raízes, apesar de o município nos dias de hoje se destacar mais por agricultura familiar, com chuchu e graviola liderando a produção local.

Nos anos 60, diversas vilas receberiam do Governo do Estado, suas emancipações. Chã Grande vivia uma agitação, já que havia também a proposta. Antes do golpe de 1964, que tirou do poder o presidente João Goulart e os governadores estaduais, entre eles Miguel Arraes, e limitou os direitos políticos dos brasileiros, o município foi criado, ganhando sua autonomia.

2.2 - Edificações

Vistoria realizada no dia 15 de junho de 2024, imóvel possui características residenciais.

Trata-se de um terreno em aclive de 15,00m de frente e fundos e 30,00m² de ambos os lados, totalizando 450m². Há uma casa composta por 02 pavimentos, contendo os seguintes cômodos: pavimento térreo - 02 suítes, 01 lavabo, 01 sala para 02 ambientes, 01 cozinha, 01 banheiro de serviço, 01 área de serviço, 02 varandas, 01 terraço, 01 dispensa, vaga para garagem; pavimento superior: 02 suítes, 01 sala, 03. Totalizando 317,49m² construídos. Informações retiradas da matrícula nº 33.748. O IPTU do imóvel informa áreas de terreno e construção divergentes, sendo respectivamente 900,00m² e 634,00m², a avaliação seguiu com os dados da matrícula, podendo ser área antes do desmembramento.

Para avaliação adotamos padrão médio superior, estado nova regular, idade aproximada de 6 anos.

Classificamos a edificação como Padrão Superior – VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos) IBAPE 2019.

Estado de conservação – B – Nova e Regular.

“Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com mesmo de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência”

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

3. - Considerações de Mercado

3.1 - O mercado econômico de Chã Grande segundo o site Caravela mostra a concentração de renda entre as classes econômicas em Chã Grande pode ser considerada muito baixa e é relativamente inferior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 56,8% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 3,4%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 11,5 pontos percentuais maior que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 22,1 pontos abaixo da média.

4. - Metodologia Aplicável

Método Comparativo de Direto de Dados

Foi utilizado para essa avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos por fatores técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

O tratamento por fatores transpõe os valores dos elementos comparativos para a condição do imóvel avaliando com base em fatores pré-estabelecidos. Esse tratamento é aplicável em amostras compostas por dados de mercado mais próximo possível do avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de junho de 2.024.

Após os tratamentos por fatores e homogeneizações, chegamos ao valor de mercado dos conjuntos utilizando as seguintes

Número de vagas: Variável independente quantitativa que considera o número de vagas cada elemento (m2);
- **Valor de ofertado**: variável dependente, representando o valor de que estão ofertados na data de junho de 2.024 cada elemento;
- **Área útil:** Variável independente quantitativa que considera a área privativa de cada elemento (m2);
- **Idade aparente:** Variável independente qualifica o elemento (anos)
- **Índice Fiscal:** Valores unitários de terrenos expressos em R$/m², estabelecidos pela prefeitura através de pesquisa de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)
- **Fator vaga:** Unidades com maior número de vagas possuem maior valor agregado**.**
- **Fator andar:** Fator que leva em consideração a posição do elemento em relação ao avaliando. No mercado imobiliário unidades mais altas possuem maior procura, ou seja, mais valorizado.
- **Fator padrão construtivo**: Relação entre os coeficientes do estudo de venda de valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/ SP do avaliando sobre o elemento comparativo. - Técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Exemplo:
Fator padrão = padrão avaliando / padrão elemento
Padrão do avaliando e padrão dos elementos retirados da tabela de Índices – IUP – IBAPE/SP 2019

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão		IUP		
				Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	**10,376**	-

- **Fator idade:** Fator de obsolescência das edificações, leva em consideração a idade e o estado de conservação indicados com base no critério de Ross Heidecke (FOC)
Foc = R+K*(1-R), onde:

R = Valor residual obtido pela tabela 1 – IBAPE/SP

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente **"K"**, na TABELA 2, mediante dupla entrada:
- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas no QUADRO A.

EVV – Ibape 2019

- **Fator Transposição:** Fator de aspecto qualitativo que compara o índice fiscal do avaliando em relação as amostras. Levando em conta os índices fiscais fornecidos pelo IPTU.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Fator Área:** Fator de aspecto quantitativo que compara a área do avaliando em relação as amostras. Levando em conta que unidades com áreas maiores, o valor unitário tende a cair em relação as unidades com área menores.

- **Fator foc.**: variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

Foc = R+K*(1-R), onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente **"K"**, na TABELA 2, mediante dupla entrada:
- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação $\mathbf{I_e}$ – e a vida referencial $\mathbf{I_r}$ – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas no QUADRO A.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

- Fator esquina: variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- Local: Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área privativa: 317,49m²
Área total: 450m²
Padrão Construtivo: Residencial médio
Idade aparente: 6 anos
Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III

7. - Conclusão

7.1 - Concluímos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor da edificação R$ 1.363.000,00

Valor total R$ 1.363.000,00
Valor de venda forçada R$ 1.039.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03 – Documentação Fotográfica Avaliando

São Paulo, 20 de junho de 2024.



Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

	Critério utilizado:				Área privativa (x)			Área total ( )	Terreno ( )	
1	Endereço:	Logradouro: PE-071	Número: SN	Complemento: Condomínio Campos do Valle 2	Bairro: Gravatá		Cidade: Chã Grande		UF: PE	
					Proximidade do Imóvel: 0,00 km					
	Descrição: Casa de Condomínio com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 187 m² por R$ 600.000	CEP: 55636-000		Andar: -	Nome do Contato: Djalma B. O. Filho			Telefone Contato: (81) 99536-7480	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 4
					Nº Dormitórios: 4	Idade Aparente: 16 anos	Ano Construção: 2008		Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Área da Edificação (em m²): 187,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 600.000,00	Nº Banheiros: 6	Data Venda/Oferta: 20/06/2024	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-alto		Testada (Frente): 0,00		Área Terreno (em m²): -	
	Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R$ 3.208,56 m²		Área Privativa: 187,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
2	Endereço:	Logradouro: PE-071	Número: SN	Complemento: Condomínio Campos do Valle 1	Bairro: Gravatá		Cidade: Chã Grande		UF: PE	
					Proximidade do Imóvel: 0,00 km					
	Descrição: Casa em Chã Grande à venda no Cond. Campos do Valle 1	CEP: 55636-000		Andar: -	Nome do Contato: Márcio Luiz Negócios Imobiliários			Telefone Contato: (81)99641-5242	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 1
					Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 14 anos	Ano Construção: 2010		Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Área da Edificação (em m²): 198,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 900.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 18/06/2024	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-alto		Testada (Frente): 0,00		Área Terreno (em m²): 450,00	
	Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R$ 4.545,45 m²		Área Privativa: 198,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
3	Endereço:	Logradouro: PE-071	Número: SN	Complemento: Condomínio Campos do Valle 2	Bairro: Gravatá		Cidade: Chã Grande		UF: PE	
					Proximidade do Imóvel: 0,00 km					
	Descrição: Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 280 m² por R$ 700.000	CEP: 55636-000		Andar: -	Nome do Contato: Olga Corretora de Imóveis			Telefone Contato: (81) 99830-0108	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 2
					Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 16 anos	Ano Construção: 2008		Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Área da Edificação (em m²): 280,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 700.000,00	Nº Banheiros: 3	Data Venda/Oferta: 20/06/2024	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-alto		Testada (Frente): 0,00		Área Terreno (em m²): -	
	Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R$ 2.500,00 m²		Área Privativa: 280,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
4	Endereço:	Logradouro: PE-071	Número: SN	Complemento: Condomínio Campos do Valle 1	Bairro: Gravatá		Cidade: Chã Grande		UF: PE	
					Proximidade do Imóvel: 0,00 km					
	Descrição: Casa com 218 m² à venda em Chã Grande - PE	CEP: 55636-000		Andar: -	Nome do Contato: Olga Corretora de Imóveis			Telefone Contato: (81) 99830-0108	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 1
					Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 18 anos	Ano Construção: 2006		Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Área da Edificação (em m²): 218,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 730.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 18/06/2024	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-alto		Testada (Frente): 0,00		Área Terreno (em m²): 450,00	
	Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R$ 3.348,62 m²		Área Privativa: 218,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
5	Endereço:	Logradouro: PE-071	Número: SN	Complemento: Condomínio Campos do Valle 2	Bairro: Gravatá		Cidade: Chã Grande		UF: PE	
					Proximidade do Imóvel: 0,00 km					
	Descrição: Casa com 4 quartos, 312 m², à venda por R$ 1.500.000- Zona Rural - Chã Grande/PE	CEP: 55636-000		Andar: 1	Nome do Contato: Olga Corretora de Imóveis			Telefone Contato: (81) 99830-0108	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 1
					Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 10 anos	Ano Construção: 2014		Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Área da Edificação (em m²): 312,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 1.500.000,00	Nº Banheiros: 4	Data Venda/Oferta: 18/06/2024	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-alto		Testada (Frente): 0,00		Área Terreno (em m²): 600,00	
	Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R$ 4.807,69 m²		Área Privativa: 312,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	

Amostra 1



Rodovia PE 070 - Gravataí, Chã Grande - PE
Casa de Condomínio com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 187 m² por R$ 600.000

Atributos de entrada:
Área de construção: 187m²
Padrão Construtivo: Casa padrão superior
Idade aparente: 16 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 2



Rodovia PE 070 - Gravataí, Chã Grande - PE
Casa em Chã Grande à venda no Cond. Campos do Valle 1

"Excelente casa à venda no Condomínio Campos do Valle I em Chã Grande, dispondo de 450m² de área total e 198m² de área construída distribuídos em terraço, sala de estar, sala de jantar, cozinha, wc social, 03 quartos sendo 01 suíte, varanda, área de serviços e amplo jardim."

Atributos de entrada:
Área de construção: 198m²
Padrão Construtivo: Casa padrão superior
Idade aparente: 14 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 3



Rodovia PE 070 - Gravataí, Chã Grande - PE
Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 280 m² por R$ 700.000

Atributos de entrada:
Área de construção: 280m²
Padrão Construtivo: Casa padrão superior
Idade aparente: 16 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 4



Rodovia PE 070 - Gravataí, Chã Grande - PE
Casa em Chã Grande à venda no Cond. Campos do Valle 1

"Casa com terraço, sala para 02 ambientes, wc social, cozinha americana, varanda, 04 quartos sendo 01 suíte, mezanino e área gourmet. Com um total de 218m²."

Atributos de entrada:
Área de construção: 218,00m²
Padrão Construtivo: Casa padrão superior
Idade aparente: 18 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 5



Rodovia PE 070 - Gravataí, Chã Grande - PE
Casa em Chã Grande à venda no Cond. Campos do Valle 2

Atributos de entrada:
Área de construção: 312,00m²
Padrão Construtivo: Casa padrão superior
Idade aparente: 10 anos
Vida útil: 60 anos



Croqui de localização das amostras

ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E

PROJEÇÕES DE VALOR

8 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação: 2,00 — Grau de Precisão: 3,00
Metodologia: Tratamento por Fatores
8.1 Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores — Método de Computação: Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais R$/m²	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	FT (8)	FT (9)	FT (10)	FT (11)	FT (12)	Homogenização R$/m²
1	187,00	R$ 600.000,00	R$ 3.208,55	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	1,00	1,08	0,93	1,00	1,00	1,00	R$ 3.805,20
2	198,00	R$ 900.000,00	R$ 4.545,45	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	R$ 4.954,54
3	280,00	R$ 700.000,00	R$ 2.500,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	1,10	1,16	0,96	1,00	1,00	1,00	R$ 3.501,00
4	218,00	R$ 730.000,00	R$ 3.348,62	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,27	1,00	1,08	0,95	1,00	1,00	1,00	R$ 4.172,23
5	312,00	R$ 1.500.000,00	R$ 4.807,69	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,10	0,94	0,99	1,00	1,00	1,00	R$ 5.032,90

(1) - Fonte — (4) - Fator Andar — (7) - Localização — (10) - Físico
(2) - Equivalência (Padrão) — (5) - Transposição — (8) - Fator Padrão de Construção — (11) - Amenidades
(3) - Fator Vaga/Terreno — (6) - Idade e Estado de Conserv — (9) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS: 4.293,17
Saneamento das Amostras (+/- 30%) — Valor Mínimo 3.005,22 — Valor Máximo 5.581,12

9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:

				Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:			Fator de Liquidez (%):
Área do terreno:		m²	Valor m²:			Valor Terreno:		76,23%
Área da Edificação:	317,49	m²	Valor m²:	R$ 4.293,17	1,00	1,00	Valor Edificação :	R$ 1.363.000,00
Valor Imóvel:	R$ 1.363.000,00							
Valor de Liquidez:	R$ 1.039.000,00					Valor Final da Avaliação conforme o mercado:	R$ 1.363.000,00	
Índice de Liquidez:	Médio							

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 1.363.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	8,25%	ao ano
Total 1		**0,31% ao mês**	**Total 2**	**0,66%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 28 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. 76,23% **R$ 1.039.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação do condomínio



Vista da Rua



Vista da Rua