

**DADOS DO PEDIDO**

|  |   |                                       |
|--|---|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                                    | Nº da Proposta<br><b>0010422452</b>                             | Data Solicitação<br><b>05/02/2026</b> |
| Empresa responsável<br><b>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA</b> | Avaliador responsável<br><b>Rynaldo de Oliveira Roça Junior</b> | CREA<br><b>SP-78196/D</b>             |
| Proponente<br><b>ANDREW MELLO DA SILVA</b>                         |   | CPF/CNPJ<br><b>033.737.210-16</b>     |

**DADOS DO IMÓVEL**

|  |                                      |   |                        |
|--|--------------------------------------|---|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua Magno Soares da Rocha</b> | Número<br><b>65</b>                  | Complemento<br><b>Casa B - Residencial JV-3</b>               |                        |
| Bairro<br><b>Tibiriça</b>                    | Município<br><b>Cachoeira do Sul</b> | UF<br><b>RS</b>   | CEP<br><b>96503588</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>                | Matrícula<br><b>49.986</b>           | Núm. Registro de Imóveis<br><b>1º CRI de Cachoeira do Sul</b> |                        |

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

**R\$ 170.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 120.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

| IMÓVEL AVALIADO                                |   |
|--|---|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Casa           | 02 - Tipo de Implantação<br>Condomínio          |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel<br>Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)<br>4    |
| 05 - Ano Construção                            | 06 - Estado de Conservação do Imóvel<br>Regular |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel<br>Normal  | 08 - Uso do Imóvel<br>Residencial               |
| 09 - Fechamento das Paredes<br>Alvenaria       | 10 - N° Pavimentos da Unidade<br>1              |
| 11 - N° de Banheiros<br>0                      | 12 - N° de Dormitórios<br>0                     |
| 13 - N° de Vagas Cobertas<br>0                 | 14 - N° de Vagas Descobertas<br>0               |
| 15 - N° de Vagas Privativas<br>0               | 16 - Fachada Principal<br>Pintura               |
| 17 - Esquadrias<br>Alumínio                    | 18 - Área Privativa (em m²)<br>51,92            |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>0,00                | 20 - Área Total (em m²)<br>51,92                |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>51,92            | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>0,00          |
| 23 - Face do Imóvel                            |   |

| 24 - Cômodos   |            |                 |                   |                       |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| -              | -          | -               | -                 | -                     |

| CONDOMÍNIO  |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 01 - N° Andares/Pavimentos                          | 02 - Unidades por Andar               |
| 03 - N° Total de Unidades                           | 04 - N° de Elevadores                 |
| 05 - Valor do Condomínio                            | 06 - Pagamento do Condomínio          |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos | 08 - Uso do Edifício<br>Residencial   |
| 09 - Padrão de Construção<br>Normal                 | 10 - Estado de Conservação<br>Regular |
| 11 - Infraestrutura<br>TV a Cabo<br>TV Satélite     |                                       |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO   |  |
|--|--|
| 01 - Região<br>Residencial Unifamiliar   | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Outro - Paver   | 04 - Restritivos<br>Nenhum   |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Segurança<br>Lazer<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais<br>Parque | 06 - Localização<br>Urbano   |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Estável  | 08 - Área Urbanizada<br>Mais de 75%  |
| 09 - Tendência de uso do terreno<br>Residencial  | 10 - Situação do Bairro<br>Antigo  |
| 11 - Limites do Bairro   | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal   |
| 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum  |  |

| TERRENO                             |   |
|-------------------------------------|---|
| 01 - Topografia<br>Plana/Semi-Plana | 02 - Formato<br>Irregular               |
| 03 - Área (em m²)<br>125,00         | 04 - Testada/Frente (em metros)<br>0,00 |
| 05 - Fundos (em metros)             | 06 - Lado Direito (em metros)           |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)      | 08 - Fração ideal (em %)<br>50,00       |

| 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?<br>Sim | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?<br>Sim                             |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?<br>Sim  | 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>Sim                            |
| 05 - O imóvel possui vaga de garagem?<br>Sim  | 06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?<br>Sim  |
| 07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br>Sim  | 08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br>Sim             |
| 09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?<br>Sim   | 10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?<br>Sim |
| 11 - O imóvel possui características uni-familiares?<br>Sim   | 12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>Sim                                |
| 13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?<br>Sim  | 14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?<br>Sim  |
| 15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?<br>Sim  | 16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?<br>Não   |

| CONCLUSÃO  |  |
|--|--|
| 01 - Tipo do Acompanhante<br>Outros - Vistoria externa   | 02 - Nome Acompanhante Vistoria<br>Vistoria externa  |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante<br>Vistoria externa | 04 - Observações Finais<br>Dados obtidos da matrícula 49.986 do 1º CRI de Cachoeira do Sul. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. |

**AMOSTRAS**

| AMOSTRA 1 | R\$ 360.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|  |  |
|--|--|
|  | Endereço<br>Rua Roberto Danzmann, S/N , Tibiriça |
| Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>2                                |
| Área privativa<br>85,00  | Valor<br>R\$ 360.000,00                          |
| Idade aparente<br>10   | Padrão de acabamento<br>Médio                    |
| Área do terreno<br>240,00  | Padrão terreno<br>Médio                          |
| URL<br><a href="https://www.brunovargascorreitor.com.br/imovel/casa-cachoeira-do-sul-2-quartos-85-m/CA0055-BRU3">https://www.brunovargascorreitor.com.br/imovel/casa-cachoeira-do-sul-2-quartos-85-m/CA0055-BRU3</a> | Qtd. Banheiros<br>1                              |
|  | Qtd. Vagas<br>1                                  |
|  | Estado de conservação<br>Regular                 |
|  | Topografia<br>Terreno Plano                      |

| AMOSTRA 2 | R\$ 239.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|  |   |
|--|---|
|  | Endereço<br>Rua Santos Filho, 1500 , Tibiriça |
| Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>2                             |
| Área privativa<br>74,92  | Valor<br>R\$ 239.000,00                       |
| Idade aparente<br>0  | Padrão de acabamento<br>Médio                 |
| Área do terreno<br>250,00  | Padrão terreno<br>Médio                       |
| URL<br><a href="https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-2-quartos-1-banheiros-74-m2-6edce0dd-2197-4cc4-9464-ecca8686986e">https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-2-quartos-1-banheiros-74-m2-6edce0dd-2197-4cc4-9464-ecca8686986e</a> | Qtd. Banheiros<br>1                           |
|  | Qtd. Vagas<br>1                               |
|  | Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos)     |
|  | Topografia<br>Terreno Plano                   |

| AMOSTRA 3 | R\$ 170.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|  |  |
|--|--|
|  | Endereço<br>Rua Rádio Nativa, 0 , Tibiriça |
| Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>2                          |
| Área privativa<br>70,00  | Valor<br>R\$ 170.000,00                    |
| Idade aparente<br>20   | Padrão de acabamento<br>Médio              |
| Área do terreno<br>140,00  | Padrão terreno<br>Médio                    |
| URL<br><a href="https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-2-quartos-1-banheiros-70-m2-4af289ff-4ad8-46ce-b6d5-02a598810cb4">https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-2-quartos-1-banheiros-70-m2-4af289ff-4ad8-46ce-b6d5-02a598810cb4</a> | Qtd. Banheiros<br>1                        |
|  | Qtd. Vagas<br>1                            |
|  | Estado de conservação<br>Regular           |
|  | Topografia<br>Terreno Plano                |

| AMOSTRA 4 | R\$ 200.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|  |   |
|--|---|
|  | Endereço<br>Rua João Loreto Carvalho, S/N , Universitário |
| Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>2   |
| Área privativa<br>52,00  | Valor<br>R\$ 200.000,00                                   |
| Idade aparente<br>0  | Padrão de acabamento<br>Médio                             |
| Área do terreno<br>205,00  | Padrão terreno<br>Médio                                   |
| URL<br><a href="https://wiba.com.br/imovel/venda/casas/cachoeira-do-sul/universitario/2345">https://wiba.com.br/imovel/venda/casas/cachoeira-do-sul/universitario/2345</a> | Qtd. Banheiros<br>1                                       |
|  | Qtd. Vagas<br>1   |
|  | Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos)                 |
|  | Topografia<br>Terreno Plano                               |

| AMOSTRA 5 | R\$ 285.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|  |   |
|--|---|
|  | Endereço<br>Rua Manoel Gomes Pôrto, S/N , Universitário |
| Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>2                                       |
| Área privativa<br>70,00  | Valor<br>R\$ 285.000,00                                 |
| Idade aparente<br>10   | Padrão de acabamento<br>Médio                           |
| Área do terreno<br>200,00  | Padrão terreno<br>Médio                                 |
| URL<br><a href="https://www.newimobiliaria.net.br/imovel/casa-cachoeira-do-sul-2-quartos-70-m/CA1062-NEEE">https://www.newimobiliaria.net.br/imovel/casa-cachoeira-do-sul-2-quartos-70-m/CA1062-NEEE</a> | Qtd. Banheiros<br>1                                     |
|  | Qtd. Vagas<br>1   |
|  | Estado de conservação<br>Regular                        |
|  | Topografia<br>Terreno Plano                             |

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

|                      |                         |                             |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Metodologia<br>Outra | Grau de precisão<br>III | Grau de fundamentação<br>II |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|

**QUADRO DE RESUMO**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 170.000,00 |
| Fator de liquidez      | 0,7059         |
| Valor de venda forçada | R\$ 120.000,00 |

**AVALIAÇÃO FINAL**

|  |                |
|--|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 170.000,00 |
|--|----------------|

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Quarta-feira, 11 de Fevereiro de 2026

**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**

SP-78196/D

Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação solicitada pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Identificação do imóvel



## ELEMENTOS COMPARATIVOS

| <b>Amostra n.º 1</b>   |                                  | <b>Data</b>             | fev-26           |           |
|--|----------------------------------|-------------------------|------------------|-----------|
| Empreendimento: Unidade Isolada  |                                  |                         |                  |           |
| Endereço:  | Rua Roberto Danzmann             |                         | Nº :             | S/N       |
| Bairro:  | Tibiriça                         | Cidade:                 | Cachoeira do Sul | UF: RS    |
| Tipo:  | Casa                             | Padrão de construção:   | Médio            |           |
| Estado de conservação  | Regular                          | Idade Aparente (anos):  | 10               |           |
| Área Construída (m²)   | 85,00                            | Área de Terreno (m²)    | 240,00           |           |
| N.º dormitórios  | 2                                | N.º Suítes:             | 0                | N.º vagas |
|  |                                  |                         | 1                |           |
| Valor total (R\$)  | R\$ 360.000,00                   | Valor unitário (R\$/m²) | 4.235,29         |           |
| Fonte/ telefone:   | BV Imóveis - Tel.: 51 99755-4050 |                         | Status:          | Oferta    |
| Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço. |                                  |                         |                  |           |



| <b>Amostra n.º 2</b>   |   | <b>Data</b>             | fev-26           |           |
|--|---|-------------------------|------------------|-----------|
| Empreendimento: Unidade Isolada  |   |                         |                  |           |
| Endereço:  | Rua Santos Filho                          |                         | Nº :             | 1500      |
| Bairro:  | Tibiriça                                  | Cidade:                 | Cachoeira do Sul | UF: RS    |
| Tipo:  | Casa em condomínio fechado                | Padrão de construção:   | Médio            |           |
| Estado de conservação  | Novo                                      | Idade Aparente (anos):  | 0                |           |
| Área Construída (m²)   | 74,92                                     | Área de Terreno (m²)    | 250,00           |           |
| N.º dormitórios  | 2   | N.º Suítes:             | 0                | N.º vagas |
|  |   |                         | 1                |           |
| Valor total (R\$)  | R\$ 239.000,00                            | Valor unitário (R\$/m²) | 3.190,07         |           |
| Fonte/ telefone:   | Imóveis Crédito Real - Tel.: 51 3530-2955 |                         | Status:          | Oferta    |
| Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço. |   |                         |                  |           |



| <b>Amostra n.º 3</b>   |                                      | <b>Data</b>             | fev-26           |           |
|--|--------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------|
| Empreendimento: Unidade Isolada  |                                      |                         |                  |           |
| Endereço:  | Rua Rádio Nativa                     |                         | Nº :             |           |
| Bairro:  | Tibiriça                             | Cidade:                 | Cachoeira do Sul | UF: RS    |
| Tipo:  | Casa                                 | Padrão de construção:   | Médio            |           |
| Estado de conservação  | Regular                              | Idade Aparente (anos):  | 20               |           |
| Área Construída (m²)   | 70,00                                | Área de Terreno (m²)    | 140,00           |           |
| N.º dormitórios  | 2                                    | N.º Suítes:             | 0                | N.º vagas |
|  |                                      |                         | 1                |           |
| Valor total (R\$)  | R\$ 170.000,00                       | Valor unitário (R\$/m²) | 2.428,57         |           |
| Fonte/ telefone:   | I9 Imobiliária - Tel.: 51 99665-6310 |                         | Status:          | Oferta    |
| Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço. |                                      |                         |                  |           |



| <b>Amostra n.º 4</b>   |                                       | <b>Data</b>             | fev-26           |           |
|--|---------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------|
| Empreendimento: Unidade Isolada  |                                       |                         |                  |           |
| Endereço:  | Rua João Loreto Carvalho              |                         | Nº :             | S/N       |
| Bairro:  | Universitário                         | Cidade:                 | Cachoeira do Sul | UF: RS    |
| Tipo:  | Casa                                  | Padrão de construção:   | Médio            |           |
| Estado de conservação  | Novo                                  | Idade Aparente (anos):  | 0                |           |
| Área Construída (m²)   | 52,00                                 | Área de Terreno (m²)    | 205,00           |           |
| N.º dormitórios  | 2                                     | N.º Suítes:             | 0                | N.º vagas |
|  |                                       |                         | 1                |           |
| Valor total (R\$)  | R\$ 200.000,00                        | Valor unitário (R\$/m²) | 3.846,15         |           |
| Fonte/ telefone:   | Imobiliária Wiba - Tel.: 51 3722-1200 |                         | Status:          | Oferta    |
| Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço. |                                       |                         |                  |           |



| <b>Amostra n.º 5</b>   |                                      | <b>Data</b>             | fev-26           |           |
|--|--------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------|
| Empreendimento: Unidade Isolada  |                                      |                         |                  |           |
| Endereço:  | Rua Manoel Gomes Pôrto               |                         | Nº :             | S/N       |
| Bairro:  | Universitário                        | Cidade:                 | Cachoeira do Sul | UF: RS    |
| Tipo:  | Casa                                 | Padrão de construção:   | Médio            |           |
| Estado de conservação  | Regular                              | Idade Aparente (anos):  | 10               |           |
| Área Construída (m²)   | 70,00                                | Área de Terreno (m²)    | 200,00           |           |
| N.º dormitórios  | 2                                    | N.º Suítes:             | 0                | N.º vagas |
|  |                                      |                         | 1                |           |
| Valor total (R\$)  | R\$ 285.000,00                       | Valor unitário (R\$/m²) | 4.071,43         |           |
| Fonte/ telefone:   | New Imobiliária - Tel.: 51 3530-5361 |                         | Status:          | Oferta    |
| Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço. |                                      |                         |                  |           |



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

| Nº           | Endereço                               | Área Construída (m²) | Área de Terreno (m²) | Vagas | Dorm. | Suítes | Preço Pedido (R\$) | Unitário (R\$/m²)   | Fatores de Ajustes |        |      |               |        |         | Unit. Homg (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) |          |          |          |
|--------------|--|----------------------|----------------------|-------|-------|--------|--------------------|---------------------|--------------------|--------|------|---------------|--------|---------|---------------------|------------------------|----------|----------|----------|
|              |  |                      |                      |       |       |        |                    |                     | Oferta             | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Terreno |                     |                        | Vaga     |          |          |
| <i>Aval.</i> | Rua Magno Soares da Rocha, 65 - CASA B | 51,92                | 125,00               | -     | -     | -      | -                  | -                   | 1,0                | 1,0    | 1,0  | 0,94          | 1,0    | 1,0     | 1,0                 | -                      | -        |          |          |
| 1            | Rua Roberto Danzmann, S/N              | 85,00                | 240,00               | 1     | 2     | 0      | 360.000,00         | 4.235,29            | 0,90               | 1,00   | 1,06 | 1,07          | 1,00   | 0,92    | 1,00                | 4.009,74               | 4.009,74 |          |          |
| 2            | Rua Santos Filho, 1500                 | 74,92                | 250,00               | 1     | 2     | 0      | 239.000,00         | 3.190,07            | 0,90               | 1,00   | 1,05 | 0,94          | 1,00   | 0,92    | 1,00                | 2.640,35               | 2.640,35 |          |          |
| 3            | Rua Rádio Nativa,                      | 70,00                | 140,00               | 1     | 2     | 0      | 170.000,00         | 2.428,57            | 0,90               | 1,00   | 1,04 | 1,23          | 1,00   | 0,99    | 1,00                | 2.786,61               | 2.786,61 |          |          |
| 4            | Rua João Loreto Carvalho, S/N          | 52,00                | 205,00               | 1     | 2     | 0      | 200.000,00         | 3.846,15            | 0,90               | 1,00   | 1,00 | 0,94          | 1,00   | 0,94    | 1,00                | 3.102,52               | 3.102,52 |          |          |
| 5            | Rua Manoel Gomes Pôrto, S/N            | 70,00                | 200,00               | 1     | 2     | 0      | 285.000,00         | 4.071,43            | 0,90               | 1,00   | 1,04 | 1,07          | 1,00   | 0,94    | 1,00                | 3.867,77               | 3.867,77 |          |          |
|              |  |                      |                      |       |       |        |                    | Unitário seco médio |                    |        |      |               |        |         | 3.554,30            |                        |          | 3.281,40 | 3.281,40 |

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

| Item         | Descrição   | Resultado   | Pontos   |
|--------------|---|---|----------|
| 1            | Caracterização do imóvel avaliando  | Completa quanto a todos os fatores analisados   | 3        |
| 2            | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II   | 2        |
| 3            | Identificação dos dados de mercado  | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1        |
| 4            | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0                | 2        |
| <b>Total</b> |   |   | <b>8</b> |

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus   | III  | II                         | I                          |
|---|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Pontos Mínimos</i>                                       | 10   | 6                          | 4                          |
| <i>Itens obrigatórios</i>                                   | 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4 no mínimo no grau II | todos, no mínimo no grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |  |                            | <b>Grau II</b>             |

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus   | III  | II   | I               |
|---|------|------|-----------------|
| <i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i> | ≤30% | ≤40% | ≤50%            |
| <b>Intervalo de confiança</b>   |      |      | <b>26,06%</b>   |
| <b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>                                    |      |      | <b>Grau III</b> |

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Número de elementos                   | 5        |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 3281,40  |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%)       | 4.265,82 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)       | 2.296,98 |

**SANEAMENTO**

|                                 |             |         |
|---------------------------------|-------------|---------|
| Número de elementos saneados    | 5           |         |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 3281,40     |         |
| Desvio Padrão                   | 624,912846  |         |
| Coefficiente de Variação        | 19,04409989 |         |
| t de Student                    | 1,53        |         |
| Limite Superior (R\$/m²)        | 3.708,99    | 0,1303  |
| Limite Inferior (R\$/m²)        | 2.853,81    | -0,1303 |
| Intervalo de Confiabilidade     | 26,06%      |         |

**FORMAÇÃO DE VALOR**

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)  | 51,92      |
| Unitário (R\$/m²)               | 3.281,40   |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 170.370,00 |

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)    | 51,92      |
| Unitário (R\$/m²)                 | 3.274,27   |
| Valor de Mercado para Venda (R\$) | 170.000,00 |
| Valor de Venda Forçada (R\$)      | 120.000,00 |

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 170.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

|                          |        |                     |
|--------------------------|--------|---------------------|
| IPTU                     | 408,00 | 0,02% ao mês        |
| Manutenção/administração |        | 0,20% ao mês        |
| Comissão de venda        |        | 0,25% ao mês        |
| <b>Total 1</b>           |        | <b>0,47% ao mês</b> |

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

|                           |        |                     |
|---------------------------|--------|---------------------|
| Taxa da aplicação financ. | 17,00% | Taxa Selic+2%       |
| Inflação média ao ano     | 4,44%  | IPCA 12 meses       |
| Custo financeiro          | 12,03% | ao ano              |
| <b>Total 2</b>            |        | <b>0,95% ao mês</b> |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,42% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70,59% **R\$ 120.000,00**