

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010311579	Data Solicitação 12/02/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente ANGELO JULIANO CARNEIRO LUZ		CPF/CNPJ 957.098.359-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua do Mármore	Número 169	Complemento Lote 17-A - Quadra 06	
Bairro Jardim Bela Vista II	Município Carambeí	UF PR	CEP 84145000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.928	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Castro	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 385.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 270.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Ferro/Vidro temperado	18 - Área Privativa (em m²) 143,85
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 143,85
21 - Área Averbada (em m²) 143,85	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

23 - Face do Imóvel
24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar/jantar	1	Cerâmico	Pintura	Madeira
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Madeira
Banheiro suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Madeira
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Área de serviço	1	Cerâmico	Pintura	Madeira
Churrasqueira	1	Cerâmico	Pintura	Madeira

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 525,00	04 - Testada/Frente (em metros) 17,50
05 - Fundos (em metros) 17,50	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00






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

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria ANGELO JULIANO CARNEIRO LUZ
03 - Contato Telefônico Acompanhante (42) 9950-9757	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula nº 25.928 do 1º CRI de Castro/PR.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 399.000,00																																				
 <p>Endereço Rua das Madres Silvas, 210 , Jardim Bela Vista III</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>160,00</td> <td>R\$ 399.000,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td colspan="2">Topografia</td> </tr> <tr> <td>250,00</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Terreno Plano</td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://adelinecorretora.com.br/imovel&i=1006</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	2	Área privativa	Valor			160,00	R\$ 399.000,00			Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		250,00	Médio	Terreno Plano		URL https://adelinecorretora.com.br/imovel&i=1006				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																																		
Casa	3	1	2																																		
Área privativa	Valor																																				
160,00	R\$ 399.000,00																																				
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																																			
15	Médio	Regular																																			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																			
250,00	Médio	Terreno Plano																																			
URL https://adelinecorretora.com.br/imovel&i=1006																																					
 <p>Endereço Rua Imbuia, 547 , Jardim Eldorado</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>120,00</td> <td>R\$ 280.000,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular Reparos simples</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td colspan="2">Topografia</td> </tr> <tr> <td>200,00</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Terreno Plano</td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-120m2-venda-RS280000-id-2668403612/?source=ranking%2CPr</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	2	Área privativa	Valor			120,00	R\$ 280.000,00			Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Regular Reparos simples		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		200,00	Médio	Terreno Plano		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-120m2-venda-RS280000-id-2668403612/?source=ranking%2CPr				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																																		
Casa	3	2	2																																		
Área privativa	Valor																																				
120,00	R\$ 280.000,00																																				
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																																			
20	Médio	Regular Reparos simples																																			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																			
200,00	Médio	Terreno Plano																																			
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-120m2-venda-RS280000-id-2668403612/?source=ranking%2CPr																																					
 <p>Endereço Rua Porto Alegre, 295 , Jardim Brasília</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>150,00</td> <td>R\$ 410.000,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular Reparos simples</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td colspan="2">Topografia</td> </tr> <tr> <td>350,00</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Terreno Plano</td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://www.adelineimoveis.com.br/imovel&i=1019</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	4	1	2	Área privativa	Valor			150,00	R\$ 410.000,00			Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Regular Reparos simples		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		350,00	Médio	Terreno Plano		URL https://www.adelineimoveis.com.br/imovel&i=1019				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																																		
Casa	4	1	2																																		
Área privativa	Valor																																				
150,00	R\$ 410.000,00																																				
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																																			
20	Médio	Regular Reparos simples																																			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																			
350,00	Médio	Terreno Plano																																			
URL https://www.adelineimoveis.com.br/imovel&i=1019																																					
 <p>Endereço Rua Suíça, 0 , Imigrantes</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>115,00</td> <td>R\$ 450.000,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Nova(até 5 anos)</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td colspan="2">Topografia</td> </tr> <tr> <td>175,00</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Terreno Plano</td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-115m2-venda-RS450000-id-2836025730/?source=ranking%2CPr</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	2	Área privativa	Valor			115,00	R\$ 450.000,00			Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		0	Médio	Nova(até 5 anos)		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		175,00	Médio	Terreno Plano		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-115m2-venda-RS450000-id-2836025730/?source=ranking%2CPr				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																																		
Casa	3	2	2																																		
Área privativa	Valor																																				
115,00	R\$ 450.000,00																																				
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																																			
0	Médio	Nova(até 5 anos)																																			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																			
175,00	Médio	Terreno Plano																																			
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-115m2-venda-RS450000-id-2836025730/?source=ranking%2CPr																																					
 <p>Endereço Avenida dos Pioneiros, 254 , Jardim Eldorado</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>140,00</td> <td>R\$ 315.000,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td colspan="2">Topografia</td> </tr> <tr> <td>312,00</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Terreno Plano</td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-140m2-venda-RS315000-id-2652529602/?source=ranking%2CPr</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	2	Área privativa	Valor			140,00	R\$ 315.000,00			Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Regular		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		312,00	Médio	Terreno Plano		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-140m2-venda-RS315000-id-2652529602/?source=ranking%2CPr				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																																		
Casa	3	1	2																																		
Área privativa	Valor																																				
140,00	R\$ 315.000,00																																				
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																																			
20	Médio	Regular																																			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																			
312,00	Médio	Terreno Plano																																			
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-carambei-com-garagem-140m2-venda-RS315000-id-2652529602/?source=ranking%2CPr																																					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 385.000,00
Fator de liquidez	0,7013
Valor de venda forçada	R\$ 270.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 385.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

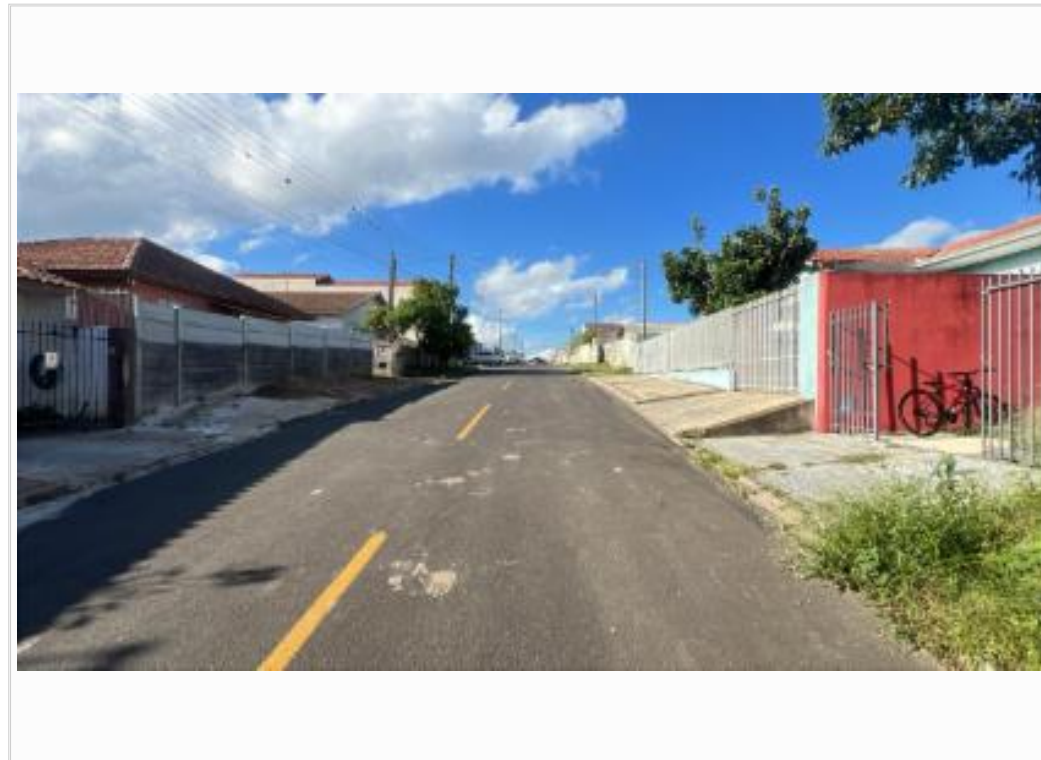
Curitiba, Terça-feira, 3 de Março de 2026

Gregorio Berto Roça
 PR-85473/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 aceitas pela jurisdição do local do imóvel, normas ABNT e IBAPE, e este laudo de avaliação é emitido em conformidade com a 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



Logradouro



Logradouro



Fachada



Sala de estar/jantar



Sala de estar/jantar



Sala de estar/jantar



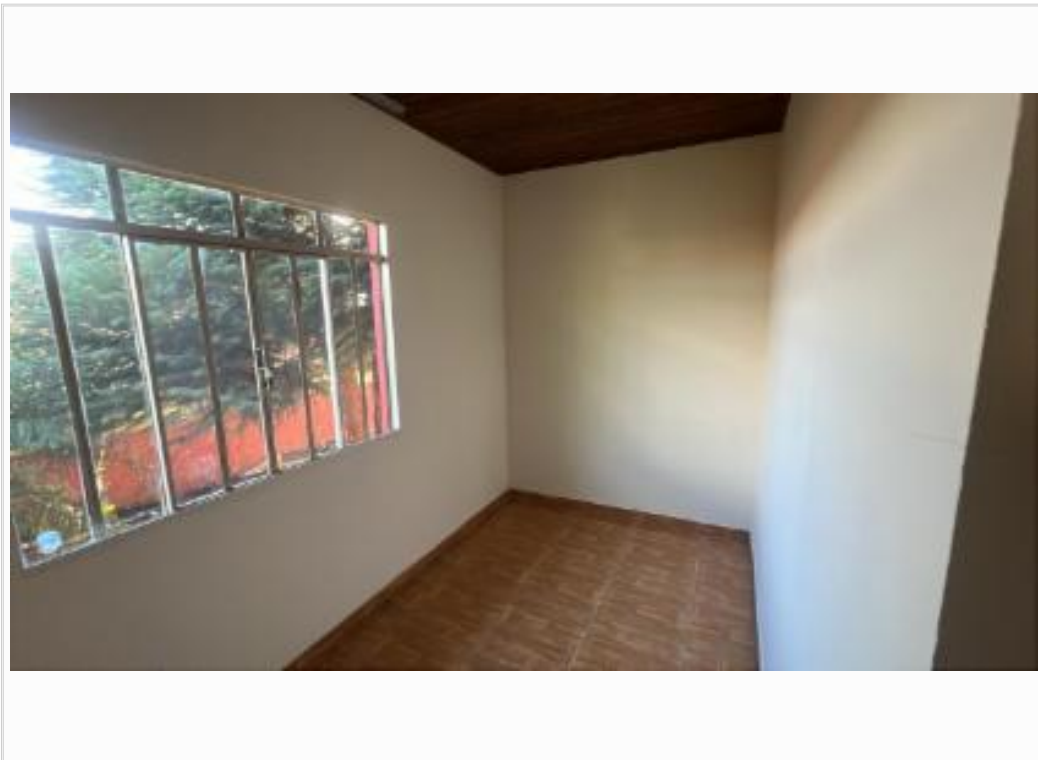
Sala de estar/jantar



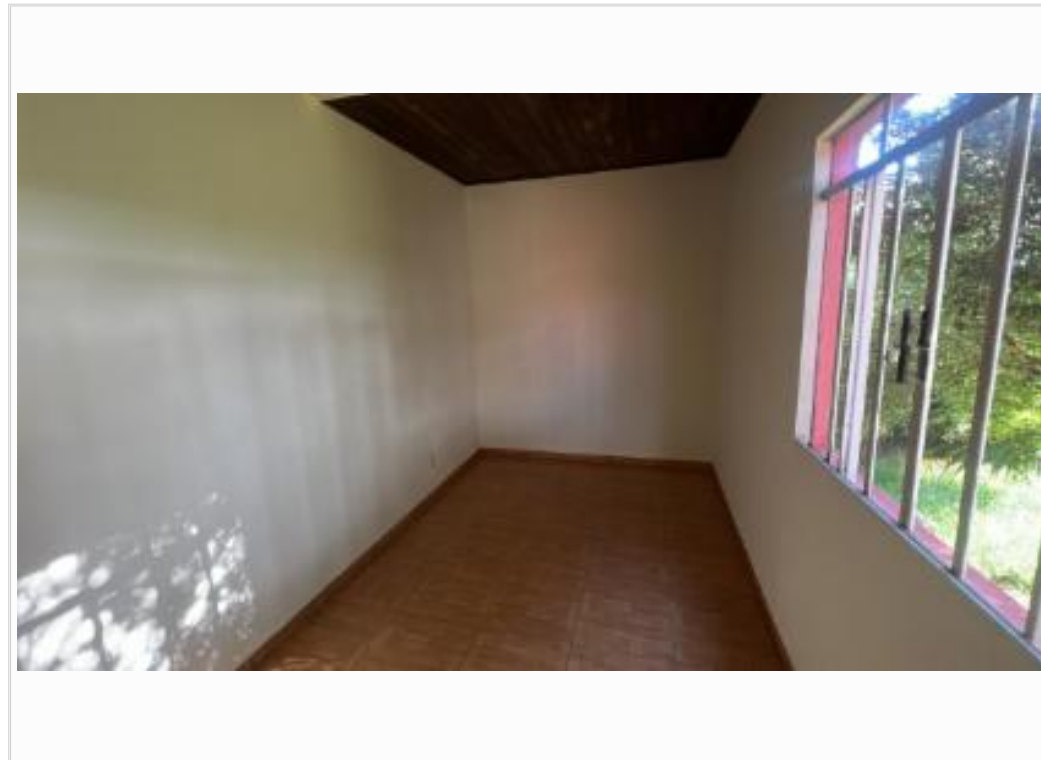
Cozinha



Cozinha



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 02



Banheiro social



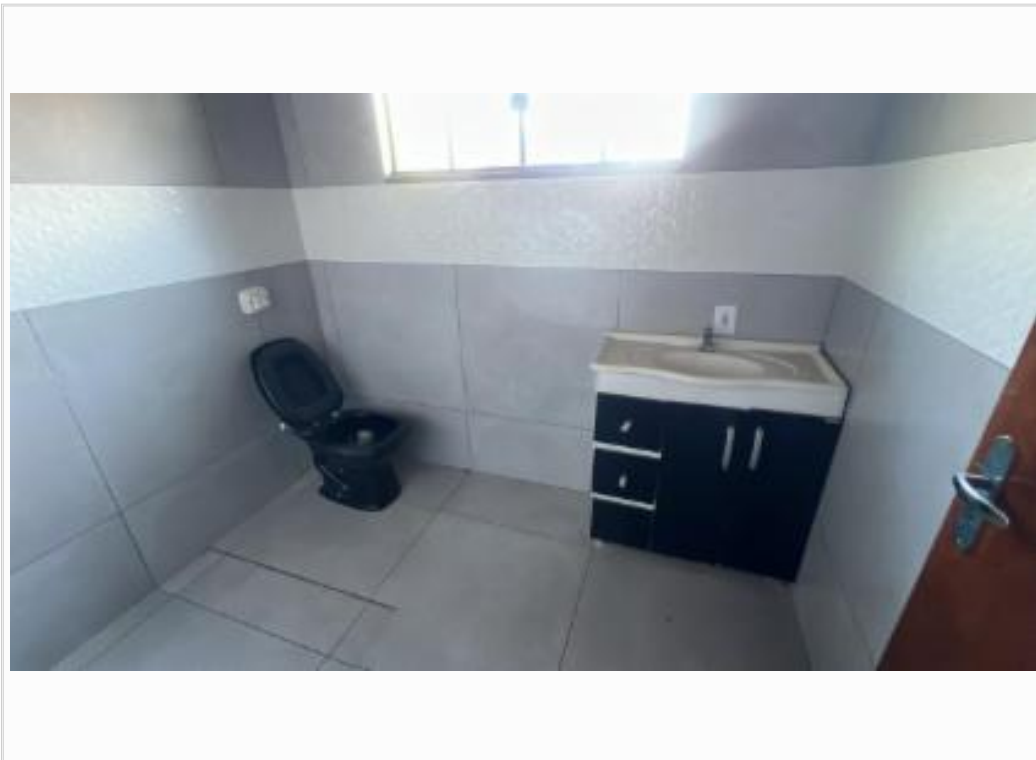
Banheiro social



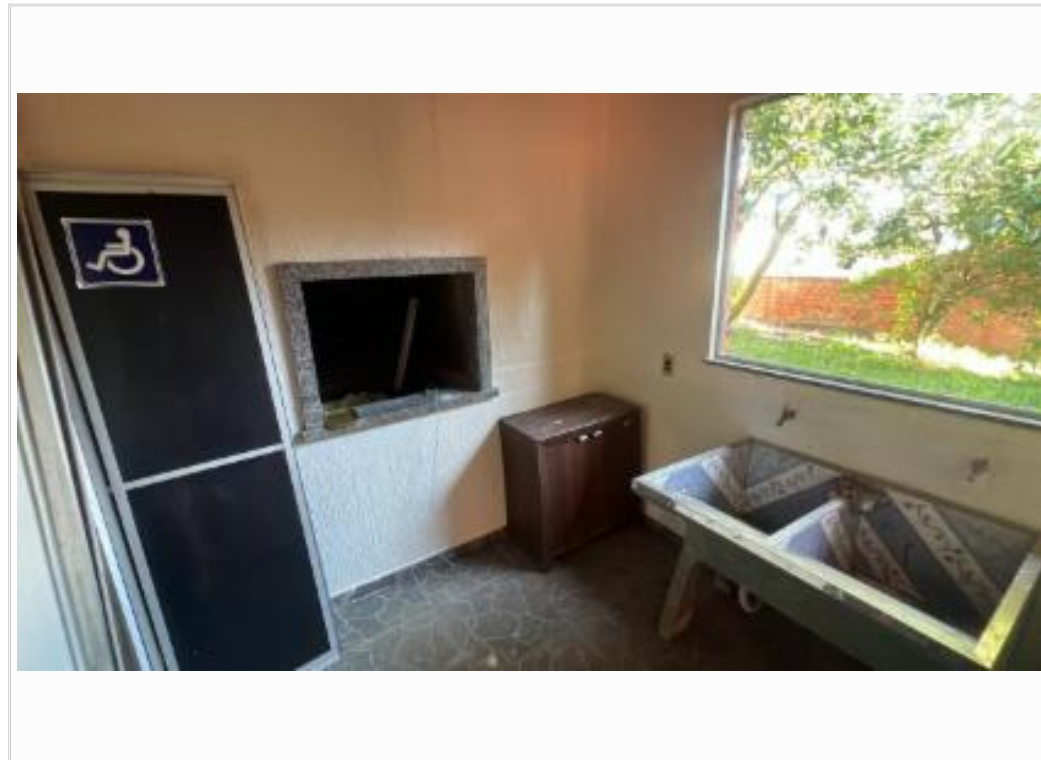
Suíte



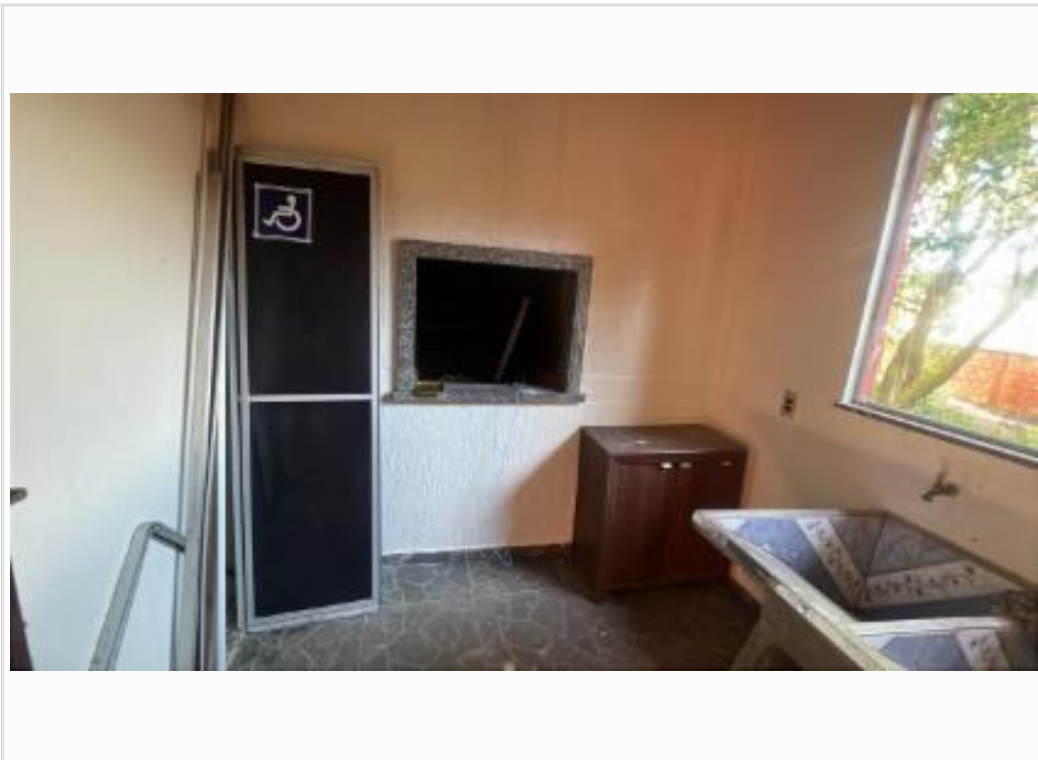
Banheiro suíte



Banheiro suite



Área de serviço/Churrasqueira



Área de serviço/Churrasqueira



Terreno



Terreno



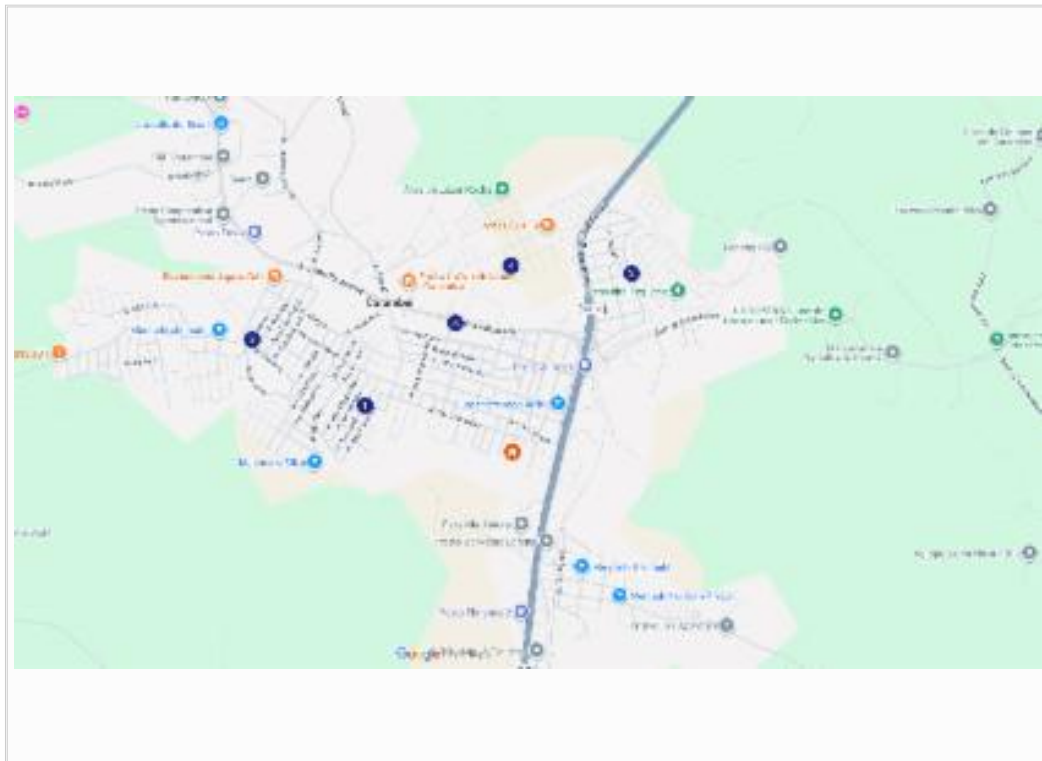
Terreno



Garagem



Garagem



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua das Madres Silvas		Nº :	210
Bairro:	Jardim Bela Vista III	Cidade:	Carambeí	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	160,00	Área de Terreno (m²)	250,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.493,75	
Fonte/ telefone:	Adeline Imóveis - Tel.: 42 99978-1825		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Imbuia		Nº :	547
Bairro:	Jardim Eldorado	Cidade:	Carambeí	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)	120,00	Área de Terreno (m²)	200,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	
Valor total (R\$)	R\$ 280.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.333,33	
Fonte/ telefone:	Adeline Imóveis - Tel.: 42 99978-1825		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Porto Alegre		Nº :	295
Bairro:	Jardim Brasília	Cidade:	Carambeí	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)	150,00	Área de Terreno (m²)	350,00	
N.º dormitórios	4	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 410.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.733,33	
Fonte/ telefone:	Adeline Imóveis - Tel.: 42 99978-1825		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 04 dormitórios, bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Suíça		Nº :	
Bairro:	Imigrantes	Cidade:	Carambeí	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0	
Área Construída (m²)	115,00	Área de Terreno (m²)	175,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	
Valor total (R\$)	R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.913,04	
Fonte/ telefone:	Adeline Imóveis - Tel.: 42 99978-1825		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Avenida dos Pioneiros		Nº :	254
Bairro:	Jardim Eldorado	Cidade:	Carambeí	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)	140,00	Área de Terreno (m²)	312,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 315.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.250,00	
Fonte/ telefone:	Adeline Imóveis - Tel.: 42 99978-1825		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social, 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 do Mármore, 169	143,85	525,00	2	2	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua das Madres Silvas	160,00	250,00	2	3	0	399.000,00	2.493,75	0,95	1,00	1,01	0,93	1,00	1,10	1,00	2.440,50	2.440,50
2	Rua Imbuia	120,00	200,00	2	2	1	280.000,00	2.333,33	0,95	1,00	0,98	1,06	1,00	1,13	1,00	2.593,22	2.593,22
3	Rua Porto Alegre	150,00	350,00	2	4	0	410.000,00	2.733,33	0,95	1,00	1,01	1,06	1,00	1,05	1,00	2.912,65	2.912,65
4	Rua Suíça	115,00	175,00	2	2	1	450.000,00	3.913,04	0,95	1,00	0,97	0,77	1,00	1,15	1,00	3.173,05	3.173,05
5	Avenida dos Pioneiros	140,00	312,00	2	3	0	315.000,00	2.250,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	2.273,44	2.273,44
								Unitário seco médio	2.744,69							2.678,57	2.678,57

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
Total			8

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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

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%
Intervalo de confiança			18,55%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.678,57
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.482,14
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.875,00

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2678,57	
Desvio Padrão	363,1090058	
Coefficiente de Variação	13,55607154	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.927,02	0,0928
Limite Inferior (R\$/m²)	2.430,12	-0,0928
Intervalo de Confiabilidade	18,55%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	143,85
Unitário (R\$/m²)	2.678,57
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	385.312,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	143,85
Unitário (R\$/m²)	2.676,40
Valor de Mercado para Venda (R\$)	385.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	270.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 385.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	924,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,25% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,52% ao mês

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
Total 2		0,95% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,47% 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.

70,13% **R\$ 270.000,00**