

	NOME DA EMPRESA SORTENGE ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA. Laudo de Avaliação N° 01.001.08PA	<input type="checkbox"/> APURAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA PARA FINS DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO <input type="checkbox"/> AVALIAÇÃO PARA RETOMADA DE IMÓVEL
--	---	---

1 - Identificação:

Proponente ARSA AUTO RADIO SANTO ANTONIO LTDA		CNPJ 26.554.923/0001-89	Nº do Contrato 27168548
Proprietário Ana Leopoldina de Carvalho		Matrícula 18.666	Utilização do FGTS <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
Endereço completo do imóvel Rua São Joaquim		Número 726	Complemento -
Bairro Centro Sul	Cidade Cuiabá	UF MT	CEP

2 - Documentação Analisada (descrever eventuais pressupostos, ressaltando fatores limitadores):

Ficha de matrícula nº 18.666 do Registro de Imóveis de Cuiabá - MT.

3 - Caracterização da região:

Utilização <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros	Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Gás Central <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	Padrão da região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo	Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Inundação	Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Segurança
Observações:						

4 - Terreno:

Topografia <input type="checkbox"/> PLANA <input type="checkbox"/> ACLIVE <input checked="" type="checkbox"/> DECLIVE <input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO					Formato <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR	
Área 348,00 m²	Frente m	Fundos m	Lado direito m	Lado esquerdo m	Fração ideal	

5 - Edificação:

5.1 - Unidade Avaliada:

Tipo <input type="checkbox"/> CASA <input type="checkbox"/> APARTAMENTO <input type="checkbox"/> SOBRADO <input checked="" type="checkbox"/> OUTROS			
Padrão de acabamento <input type="checkbox"/> ALTO <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> BAIXO		Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input checked="" type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM	
Fachada Látex sobre massa corrida		Esquadrias Alumínio	
Áreas Privativa: 209,00 m²		Nº de vagas de garagem COBERTAS 1	
Uso comum: m²		Total: m²	
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
	Edifício	Apartamento	Casa
Data do habite-se			-
Idade aparente			10 anos
Ano última reforma			Não informado
Nº pavimentos			1
Nº apartamentos			
Nº elevadores			
Nº salas			11
Nº quartos			0
Nº banheiros			3
Nº cozinhas			1
Nº dep empregada			1
Nº vagas			3
Área construída			209
Fração ideal			100
Tipo de edificação (res/misto)			Comercial
Situação (frente-lateral-fundos)			
Custo de construção (s/terreno) OBS: Considerar o custo básico de construção da região, e uma vida útil para o imóvel de 50 anos.			

OBS: Não preencher onde tiver marcação cinza

5.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)

Nº de pav. tipo	Unidades por andar	Total de unidades	Nº de elevadores	Descrição dos pavimentos
Padrão de acabamento <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO				Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM
Infra estrutura do Imóvel				
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia	<input type="checkbox"/> Depósito individual
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Antena parabólica	<input type="checkbox"/> Gerador	

6 - Diagnóstico do mercado: (conf. item 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001)

O mercado imobiliário local encontra-se pouco demandado.
--

	NOME DA EMPRESA SORTENGE ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA. Laudo de Avaliação N° 01.001.08PA	<input type="checkbox"/> APURAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA PARA FINS DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO <input type="checkbox"/> AVALIAÇÃO PARA RETOMADA DE IMÓVEL
--	---	---

7 - Manifestações sobre a garantia:

Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia ?	
<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO (justifique em observações)

8 - Observações:

Trata-se de imóvel comercial, contendo: 11 salas de escritório, 03 banheiros, cozinha, quintal e estacionamento para 03 veículos.

9 - Método(s) e Procedimento(s) utilizado(s); (conf. Seção 8 da ABNT NBR 1461-1:2001)

Utilizado o método comparativo de mercado.
--


10 - Especificação da Avaliação:

Enquadramento do estudo no Grau de Fundamentação e de Precisão de acordo com o exigido na Norma NBR-14653-2 de Junho/2004 e justificativa do avaliador pelo Grau adotado.

11 - Valor do Imóvel:

Levando em consideração os dados expostos no presente laudo, o imóvel pode ser avaliado numa faixa de preços de R\$ 115.000,00 a R\$ 128.000,00 e indicamos como valor mais provável, para pagamento a vista, R\$ 121.500,00 (cento e vinte e um mil e quinhentos reais), assim segregado: a) Terreno: R\$ 64.000,00 b) Benfeitoria (apartamento, inclusive frações ideais, ou casa): R\$ 57.500,00
OBS: Consideramos que o imóvel é composto de dois terrenos, sendo um com endereço da Rua Joaquim, 720 com 200 m² de terreno e 125 m² de construção e outro com endereço da Rua São Joaquim, 726 com 148 m² de terreno e 84 m² de construção. Assim, consideramos um único imóvel com 348 m² de terreno e 209 m² de construção, conforme IPTUs apresentados.

12 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Nome do profissional	CREA Nº
SORTENGE ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA.	VIVIANE SANTORO SORTINO	5061217345/D
ART Nº	Local e data da avaliação	Assinatura
-	São Paulo, 30 de janeiro de 2008.	

	NOME DA EMPRESA SORTENGE ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA. Laudo de Avaliação N° 01.001.08PA	<input type="checkbox"/> APURAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA PARA FINS DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO <input type="checkbox"/> AVALIAÇÃO PARA RETOMADA DE IMÓVEL
--	---	---

Continuação

13 - Amostra

Critério utilizado: ☒ Área privativa ☐ Área total

1	Endereço: CPA II - Rua Alta Floresta - Quadra 122 - Casa 15	OFERTA	Bairro: Centro Sul	Cidade: Cuiabá	UF MT
	Trata-se de casa térrea.		Fonte de informação: Corretora autônoma - Sra. Luciane		Telefone: (65) 9989-8097
	Valor de venda: R\$ 115.000,00	Preço por m² 605,26	Idade Aparente 10 anos	Conservação Bom	Padrão Bom
			Frete	Área terreno 280	Área edificação 190
2	Endereço: CPA III - Rua 32 - Quadra 55 - Casa 27	OFERTA	Bairro: Centro Sul	Cidade: Cuiabá	UF MT
	Trata-se de casa.		Fonte de informação: Corretor autônomo - Sr. Mistrael		Telefone: (65) 8401-5709
	Valor de venda: R\$ 40.000,00	Preço por m² 481,93	Idade Aparente 10 anos	Conservação Bom	Padrão Bom
			Frete	Área terreno 250	Área edificação 83
3	Endereço: CPA II - Rua Juina - Quadra 17, nº 21	OFERTA	Bairro: Centro Sul	Cidade: Cuiabá	UF MT
	Trata-se de casa.		Fonte de informação: Corretora autônoma - Sra. Yussara Rafaela		Telefone: (65) 9232-0442
	Valor de venda: R\$ 50.000,00	Preço por m² 602,41	Idade Aparente 10 anos	Conservação Bom	Padrão Bom
			Frete	Área terreno 280	Área edificação 83
4	Endereço: CPA III - Rua 86 - Quadra 16 - Casa 05	OFERTA	Bairro: Centro Sul	Cidade: Cuiabá	UF MT
	Trata-se de casa.		Fonte de informação: Patamar Imóveis		Telefone:
	Valor de venda: R\$ 50.000,00	Preço por m² 434,78	Idade Aparente 10 anos	Conservação Bom	Padrão Bom
			Frete	Área terreno 250	Área edificação 115
5	Endereço: Boa Esperança, Rua 12, 498	OFERTA	Bairro: Centro Sul	Cidade: Cuiabá	UF MT
	Trata-se de casa.		Fonte de informação: Corretor autônomo - Sr. Nilson		Telefone: (65) 8403-0278
	Valor de venda: R\$ 180.000,00	Preço por m² 714,29	Idade Aparente 10 anos	Conservação Bom	Padrão Bom
			Frete	Área terreno	Área edificação 252

14 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fi (5)	Fv (6)	Homogeneização R\$/m²
1	190,00	115.000,00	605,26	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	571,97
2	83,00	40.000,00	481,93	0,90	1,05	1,20	1,00	1,00	1,20	546,51
3	83,00	50.000,00	602,41	0,90	1,00	1,20	1,00	1,00	1,20	650,60
4	115,00	50.000,00	434,78	0,90	1,15	1,10	1,00	1,00	1,10	495,00
5	252,00	180.000,00	714,29	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	642,86
				MÉDIAS DAS AMOSTRAS						581,39
				Saneamento das Amostras (+/- 30%)					Valor Mínimo	406,97
									Valor Máximo	755,80

15 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	m²	Valor do m²	Valor do terreno
Área da edificação	209	m²	Valor do m²
Valor do imóvel			
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:			R\$ 121.500,00

	<p>NOME DA EMPRESA SORTENGE ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA. Laudo de Avaliação N° 01.001.08PA</p>	<input type="checkbox"/> APURAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA PARA FINS DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO <input type="checkbox"/> AVALIAÇÃO PARA RETOMADA DE IMÓVEL
--	--	---

Continuação

16 - Croqui de Localização / Fotos :

LOGRADOURO		FACHADA	
SALA DE ESCRITÓRIO		BANHEIRO	
BANHEIRO		ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL	
ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL		CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	