

690631551-2

| | | | |
|----------------|------------|-------------------|------------|
| Data do Laudo: | 21/06/2019 | Data da Vistoria: | 21/06/2019 |
|----------------|------------|-------------------|------------|

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------|
| 1. SOLICITAÇÃO: | | | |
| Solicitante: | MARCOS VINICIUS PASSOS MARTINS | CPF/CNPJ: | 907.806.391-20 |
| Finalidade da avaliação: | GARANTIA | Objetivo: | VALOR COMPRA VENDA |

| | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------|---------|---------------|------------|
| 2. IDENTIFICAÇÃO: | | | | | |
| Endereço do imóvel: | RUA ITAMIRIM, 151 (LOTE 17, QUADRA 1) | | | | |
| Nome Residencial: | LOTEAMENTO "ALTOS DO PANAMÁ" | | Bairro: | JARDIM PANAMÁ | |
| Cidade: | CAMPO GRANDE | UF: | MS | CEP: | 79113-060 |
| Cartório: | REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª CIRC. | Matrícula nº: | 60.897 | Data Emissão: | 23/07/2018 |

| | | | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|---|-----|
| 3. MICROREGIÃO DO AVALIANDO: | | | | | |
| Uso predominante: | RESID. UNIFAMILIAR | Padrão construt. predominante: | NORMAL/MÉDIO | Acesso: | BOM |
| Infraestrutura urbana: | <input checked="" type="checkbox"/> rede água potável | <input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> telefonia | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública (na via do lote) | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação | <input type="checkbox"/> gás canalizado | |
| Serviços e equipamentos comunitários: | <input checked="" type="checkbox"/> comércio | <input type="checkbox"/> rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> saúde | <input type="checkbox"/> lazer | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo | <input type="checkbox"/> segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> escolas | |

| | | | | | |
|-----------------------------|----------------|-----------------|-------------|--------------|-------|
| 4. DADOS DO TERRENO: | | | | | |
| Tipo de implantação: | ISOLADA | Nº de frentes: | 1 | Testada (m): | 12,00 |
| Área Terreno/Lote (m²): | 372,56 | Formato: | REGULAR | Topografia: | PLANO |
| Situação: | MEIO DE QUADRA | Cota do Greide: | MESMO NÍVEL | | |
| Superfície: | SECO | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|---|---|
| 5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA: | | | | | |
| Tipo do Imóvel: | CASA | Posição: | JUNTO ÀS LATERAIS | Uso: | RESIDENCIAL |
| Nº quartos (sem suite): | 2 | Nº de suítes: | 1 | Qde. Dormitórios: | 3 |
| Nº banheiros sociais: | 2 | Nº de lavabos: | 0 | Total Banheiros: | 3 |
| Padrão de acabamento: | NORMAL/MÉDIO | Ocupação: | OCUPADO | Nº Pavimentos: | 1 |
| Estado conservação do imóvel: | BOM | Idade aparente: | 1 | Localização: | ÓTIMA |
| Esquadrias da fachada: | VIDRO TEMPERADO | Cobertura: | TELHA CERÂMICA | Forro: | LAJE |
| Sol. de abastec. de Água: | REDE DE ÁGUA POTÁVEL | Sol. sanitária: | REDE DE ESGOTO | | |
| Fechamento de paredes: | <input type="checkbox"/> madeira | <input checked="" type="checkbox"/> alvenaria | <input type="checkbox"/> drywall | <input type="checkbox"/> parede de concreto | <input type="checkbox"/> outros: |
| Infraestr./serviços/equip.: | <input type="checkbox"/> piscina | <input type="checkbox"/> quadra | <input type="checkbox"/> interfone | <input type="checkbox"/> portão eletrônico | <input checked="" type="checkbox"/> churrasqueira |
| | | | | <input type="checkbox"/> cftv | <input type="checkbox"/> sauna |

| | | | | | | | | | | | |
|--------|-----------|-------|--------|------------------------------|----------------|----------------------|------------------------------|---------|-------|-----------------|-----------------|
| Áreas: | Averbadas | | | Não Averbadas (passíveis de) | Área Privativa | Área Total do Imóvel | Quantid. de vagas de garagem | | | Coordenadas: | |
| | Privativa | Comum | Total | | | | Coberta | Descob. | Total | Latitude (S): | Longitude (W): |
| | 174,39 | 0 | 174,39 | - | 174,39 | 174,39 | 3 | 0 | 3 | 020° 26' 23,4 " | 054° 39' 53,1 " |

| | | |
|------------------|----------------------|--|
| Divisão interna: | Preench. Automático: | 3 dormitórios (2 quartos e 1 suite), 3 banheiros (2 sociais e 1 da suite), |
| | Demais informações: | 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço |

| | |
|--|---|
| 6. CONDIÇÕES GERAIS: | |
| 6.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique. | SIM |
| 6.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique. | SIM |
| 6.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas. | NÃO |
| 6.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique. | SIM |
| 6.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.? | |
| Valorizantes: | <input checked="" type="checkbox"/> nenhum <input type="checkbox"/> vista p/ o mar <input type="checkbox"/> vista p/ parques <input type="checkbox"/> vista permanente <input type="checkbox"/> metrô <input type="checkbox"/> outros: |
| Depreciação: | <input checked="" type="checkbox"/> nenhum <input type="checkbox"/> córregos <input type="checkbox"/> rede alta tensão <input type="checkbox"/> presídio <input type="checkbox"/> feira-livre <input type="checkbox"/> favelas <input type="checkbox"/> outros: |

| 7. AVALIAÇÃO: | | | | | | |
|----------------------|---|-------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|
| Metodologia: | MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO | | | Especificação da avaliação: | Fundamentação: | Precisão: |
| Nº dados utilizados: | 17 | Tratamento dados: | ESTATÍSTICA INFERENCIAL | | GRAU II | GRAU III |

| 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO: | | | |
|----------------------------|--------|-------------------------------------|---------------------------|
| Desemp. do mercado: | NORMAL | Nº de ofertas: | MÉDIO |
| | | Liquidez e prazo provável de venda: | MÉDIA (ENTRE 3 E 6 MESES) |

| 9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA: | |
|--|------------|
| Considerando as informações anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? | SIM |

| 10. RESULTADO: | | | |
|--------------------------|-------------------|---|----------|
| Valor de mercado (R\$): | 430.000,00 | (quatrocentos e trinta mil reais) | |
| Área de referência (m²): | 174,39 | Valor unitário (R\$/m²): | 2.465,74 |
| Valor de Mínimo (R\$): | 403.072,03 | (quatrocentos e três mil e setenta e dois reais e três centavos) | |
| Valor de Máximo (R\$): | 449.975,64 | (quatrocentos e quarenta e nove mil, novecentos e setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos) | |

| 11. OBSERVAÇÕES: |
|------------------|
| |

| 12. ANEXOS: |
|--|
| <input type="checkbox"/> Documentação fornecida <input type="checkbox"/> Outros documentos que fundamentam o trabalho |

| 13. ASSINATURAS: | | | |
|---|---|---|--|
| EFICACI ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA -EPP - 18.754.650/0001-98 | | | |
| DOURADOS, 21/06/2019 <small>Local e data</small> | THIAGO WINTER MACINELLI:99707616172 <small>Assinado de forma digital por THIAGO WINTER MACINELLI:99707616172 Dados: 2019.06.23 09:04:14 -04'00'</small> | GABRIEL WINTER CASTILHO:02831447186 <small>Assinado de forma digital por GABRIEL WINTER CASTILHO:02831447186 Dados: 2019.06.23 09:04:37 -04'00'</small> | |
| | NOME: THIAGO WINTER MACINELLI | NOME / CREA: GABRIEL WINTER CASTILHO / 19.173/D-MS | |
| | CPF: 997.076.161-72 | CPF: 028.314.471-86 | |
| | <small>Representante Legal da Empresa</small> | <small>Responsável Técnico</small> | |

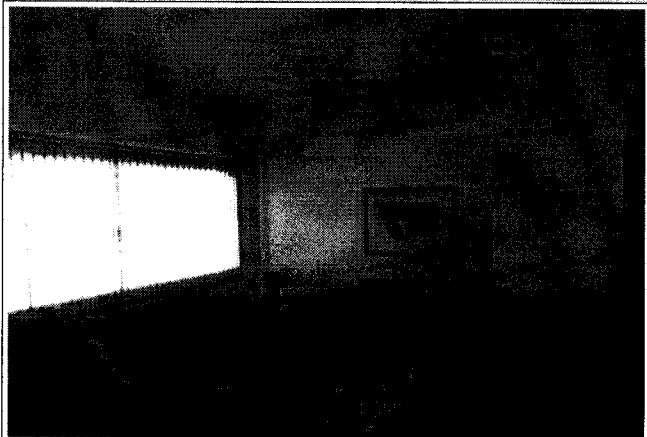
RELATÓRIO FOTOGRAFICO



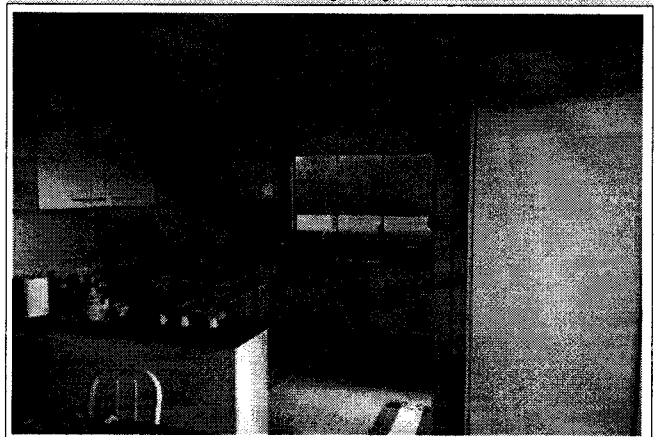
Logradouro



Fachada principal



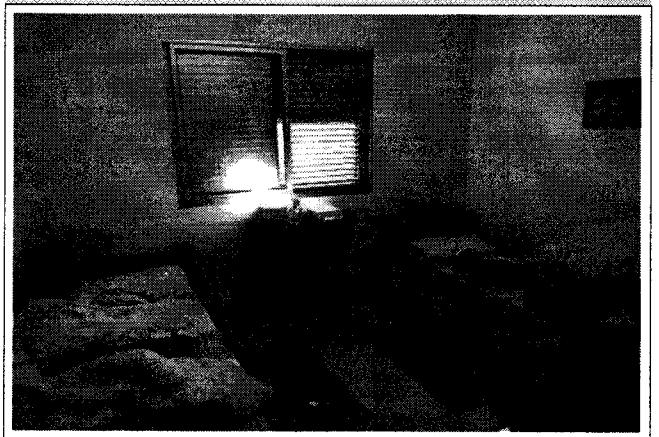
Garagem



Sala de estar



Banheiro da suíte



Quarto

EFICACI ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA -EPP - 18.754.650/0001-98
DOURADOS, 21/06/2019

Local e data

THIAGO WINTER
MACINELLI:99707616172

Assinado de forma digital por THIAGO
WINTER MACINELLI:99707616172
Dados: 2019.06.23 09:04:56 -04'00'

NOME: THIAGO WINTER MACINELLI

CPF 997.076.161-72

Representante Legal da Empresa

GABRIEL WINTER
CASTILHO:02831447186

Assinado de forma digital por
GABRIEL WINTER
CASTILHO:02831447186
Dados: 2019.06.23 09:05:12 -04'00'

NOME / CREA GABRIEL WINTER CASTILHO / 19.173/D-MS

CPF 028.314.471-86

Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. EQUAÇÃO DO MODELO:

Valor = 1487,2486 + 1487,2486 * Área + 1244,5460 * Peso Total Acabamentos

2. PROJEÇÃO DOS DADOS:

| Estimativa | Intervalo de confiança de 80% | | | Campo de Arbítrio | | |
|------------|-------------------------------|------------|------------|-------------------|------------|------------|
| | Inf | Central | Sup | Inferior | Central | Superior |
| Moda | 366.779,77 | 391.283,17 | 415.786,56 | 332.590,69 | 391.283,17 | 449.975,64 |
| Mediana | 366.779,77 | 391.283,17 | 415.786,56 | 332.590,69 | 391.283,17 | 449.975,64 |
| Média | 366.779,77 | 391.283,17 | 415.786,56 | 332.590,69 | 391.283,17 | 449.975,64 |

| | | |
|-----------------|------------|----------|
| Precisão | 12,52% | GRAU III |
| Valor calculado | 430.411,49 | |
| Arredondamento | 411,49 | 0,10% |

| Justificativas para ajuste do valor | % |
|-------------------------------------|-------|
| ROSS-HEIDECKE | 15,0% |
| TRANSAÇÃO/OFERTA | -5,0% |
| TOTAL | 10% |

| Avaliação intervalar | |
|----------------------|------------|
| Intervalar Mínimo | 403.072,03 |
| Intervalar Máximo | 449.975,64 |

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Valor unitário | 2.465,74 Im ² |
| Valor de avaliação | 430.000,00 |

| Variáveis | Mínimo | Máximo | Avaliando | Extrap. |
|------------------------|--------|--------|-----------|---------|
| Área | 56,00 | 145,00 | 174,39 | 20,27% |
| Peso Total Acabamentos | 41,00 | 106,00 | 106,00 | |

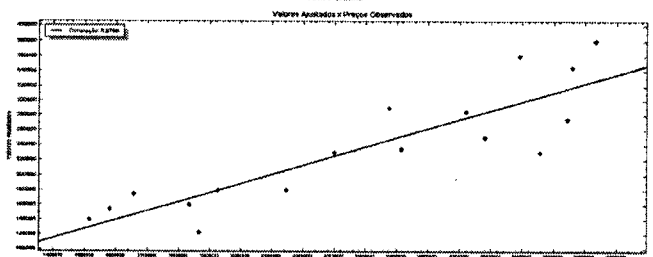
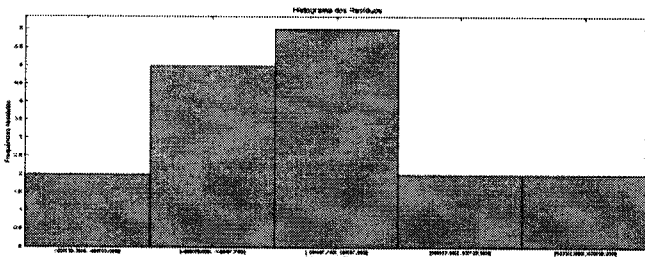
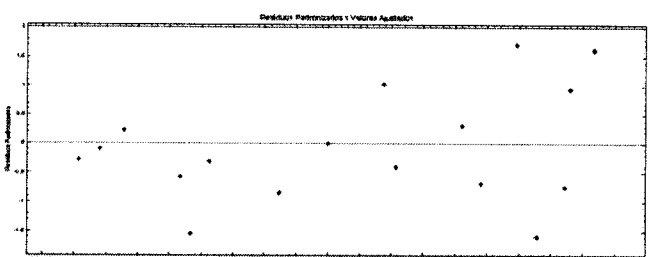
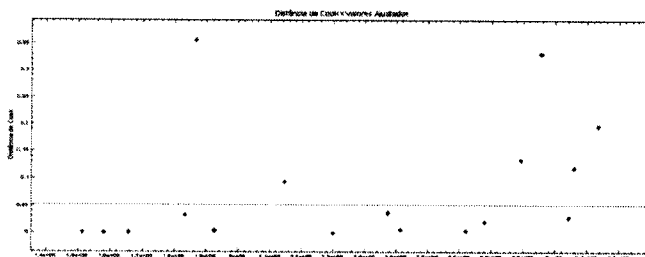
| Extrapolações | | | |
|--------------------|---------------------|-------|---------------|
| Variáveis | Avaliação no limite | Razão | % var. limite |
| Área | 391283,17 | 1,00 | 0,00% |
| Todas na Fronteira | 347572,93 | 1,13 | 12,58% |

Enquadramento extrapolção: Grau 2

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Modelo | Clássico de Regressão |
| Desvio Padrão | 41155,7439 |
| Estatística Fc | 21,8645 |
| Nível de Significância do Modelo | 0,0001 |
| Coefficiente de determinação | 0,7446 |
| Coefficiente de determinação ajustado | 0,7276 |
| Observações | 17 |
| Verossimilhança | -203,7490 |
| Akaike | 411,4979 |
| Schwartz | 413,1644 |

| Variável | Escala | Coefficientes | Desvio Padrão | Estatística t | Nível de Significância |
|------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|------------------------|
| Área | x | 1487,2486 | 317,5148 | 4,6840 | 0,0003 |
| Peso Total Acabamentos | x | 1244,5460 | 432,5968 | 2,8769 | 0,0115 |
| Valor | x | | | | |

3. GRAFICOS DO MODELO



EFICACI ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA -EPP - 18.754.650/0001-98
DOURADOS, 21/06/2019

Local e data

THIAGO WINTER
MACINELLI:99707616172
Assinado de forma digital por THIAGO WINTER MACINELLI:99707616172
Dados: 2019.06.23 09:05:31 -04'00'

GABRIEL WINTER
CASTILHO:02831447186
Assinado de forma digital por GABRIEL WINTER CASTILHO:02831447186
Dados: 2019.06.23 09:05:53 -04'00'

NOME THIAGO WINTER MACINELLI

CPF 997.076.161-72

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA GABRIEL WINTER CASTILHO / 19.173/D-MS

CPF 028.314.471-86

Responsável Técnico