

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário THIAGO NUNES FERNANDES		Nº CPF / CNPJ 12524682706		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 440.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010245031	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 14.738	
Logradouro R CORONEL FRANCA LEITE		Nº 2005		Andar	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade NILOPOLIS		UF RJ	
				CEP 26520-651	
				Latitude -22.811486	
				Longitude -43.430565	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 8,430000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 00000000000		Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
				Nº de Elevadores: 0	
				Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção 0	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 133,21 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 133,21 m ² Área Averbada: 133,21 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

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 Não

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 11/01/2024

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
 ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
 ✓ Vaga de Garagem não documentada.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 ✓ Vaga de Garagem não documentada.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 14.738 do Cartório de Registro de Imóveis de Nilópolis - RJ: Área Construída com 133,21 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 00208343: Terreno com 1.146,52 m² e Construção com 133,21 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 133,21 m². ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.100,00 a R\$3.300,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R PEDRO ALVARES CABRAL	Nº 996	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5334.96 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26520-534	Latitude -22.810584	Longitude -43.426276	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Imóveis Nilopolis		Telefone (21) 96404-9267	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2024	Valor m² R\$ 2.424,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 132,00
	Área Privativa 132		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro EST MIRANDELA	Nº 976	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5334.96 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26520-332	Latitude -22.813510	Longitude -43.428170	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Carlos Eduardo de Souza		Telefone (21) 98303-4527	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 379.990,00	Data Venda / Oferta 11/01/2024	Valor m² R\$ 3.140,41	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 121,00
	Área Privativa 121		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R MARIA DE LOURDES	Nº 77	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5334.96 km		
	Bairro/Setor NOSSA SENHORA DE FATIMA	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26520-740	Latitude -22.814833	Longitude -43.431454	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Imóveis Nilopolis		Telefone (21) 96404-9267	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2024	Valor m² R\$ 3.181,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 88,00
	Área Privativa 88		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R ROLDAO GONCALVES	Nº 1468	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5334.96 km		
	Bairro/Setor CABRAL	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26515-049	Latitude -22.814938	Longitude -43.425620	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Imóveis Nilopolis		Telefone (21) 96404-9267	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2024	Valor m² R\$ 3.250,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 92,00
	Área Privativa 92		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R ROLDAO GONCALVES	Nº 1314	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5334.96 km		
	Bairro/Setor CABRAL	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26515-049	Latitude -22.815901	Longitude -43.424902	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Imóveis Nilopolis		Telefone (21) 96404-9267	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2024	Valor m² R\$ 3.147,37	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 95,00
	Área Privativa 95		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

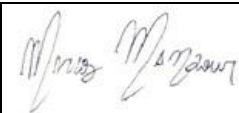
Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 133,21	Valor m²: R\$ 2.802,02	Valor Edificação: R\$ 373.257,52
Valor de Liquidez: R\$ 294.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 373.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 373.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 373.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e três mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
14.738	0	Indefinido		133,21	R\$ 373.000,00	R\$ 294.000,00
Valor Imóvel	R\$ 373.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e três mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador					
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:					
Nome Companhia Avaliação	VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Nome do Avaliador	MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD	CREA / CAU	CREA-506.226.509-6
Local e Data					
SAO PAULO					
13/01/2024					

"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 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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/01/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/01/2024

Fotos da Amostra 5

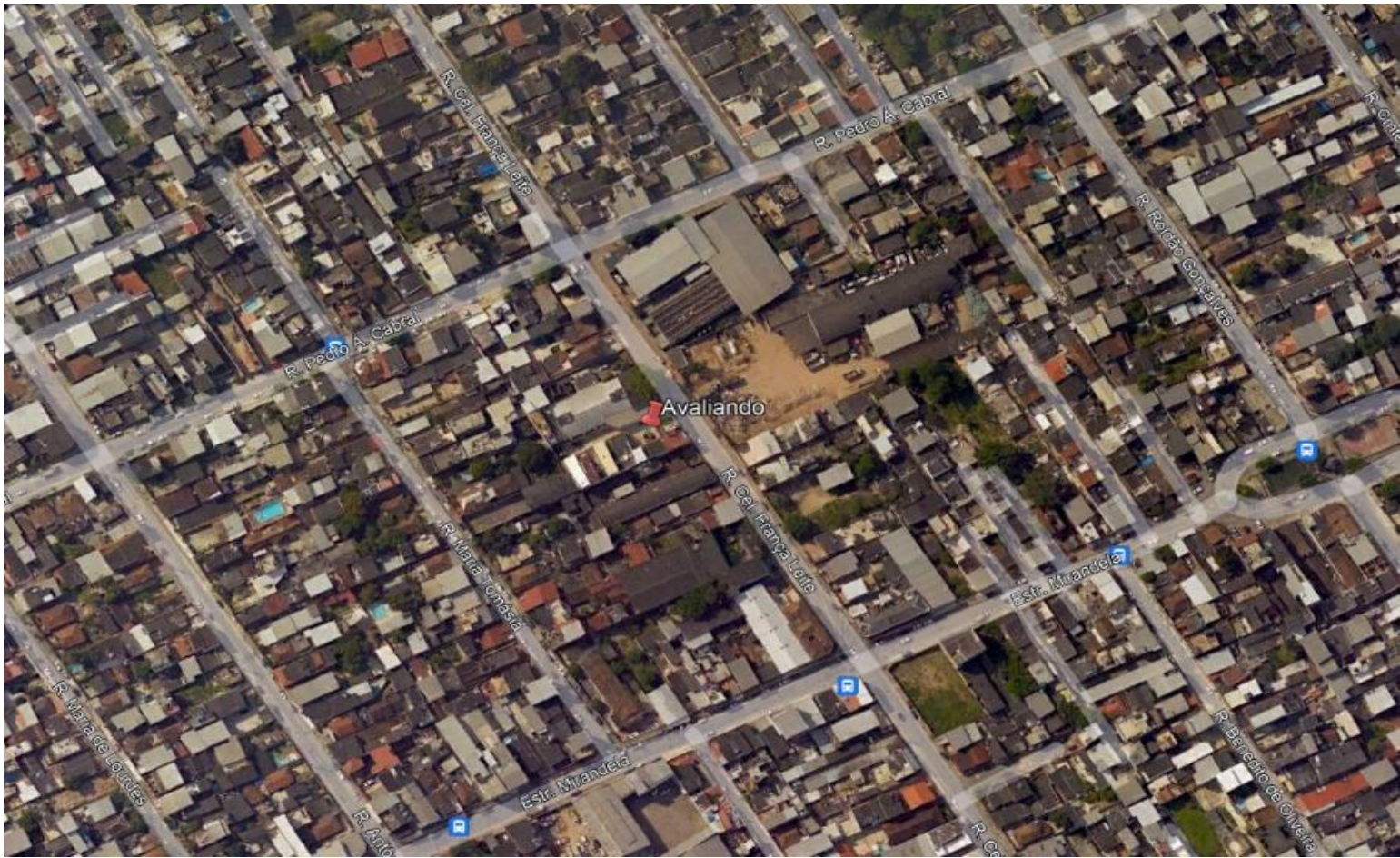


Representação Fachada Principal

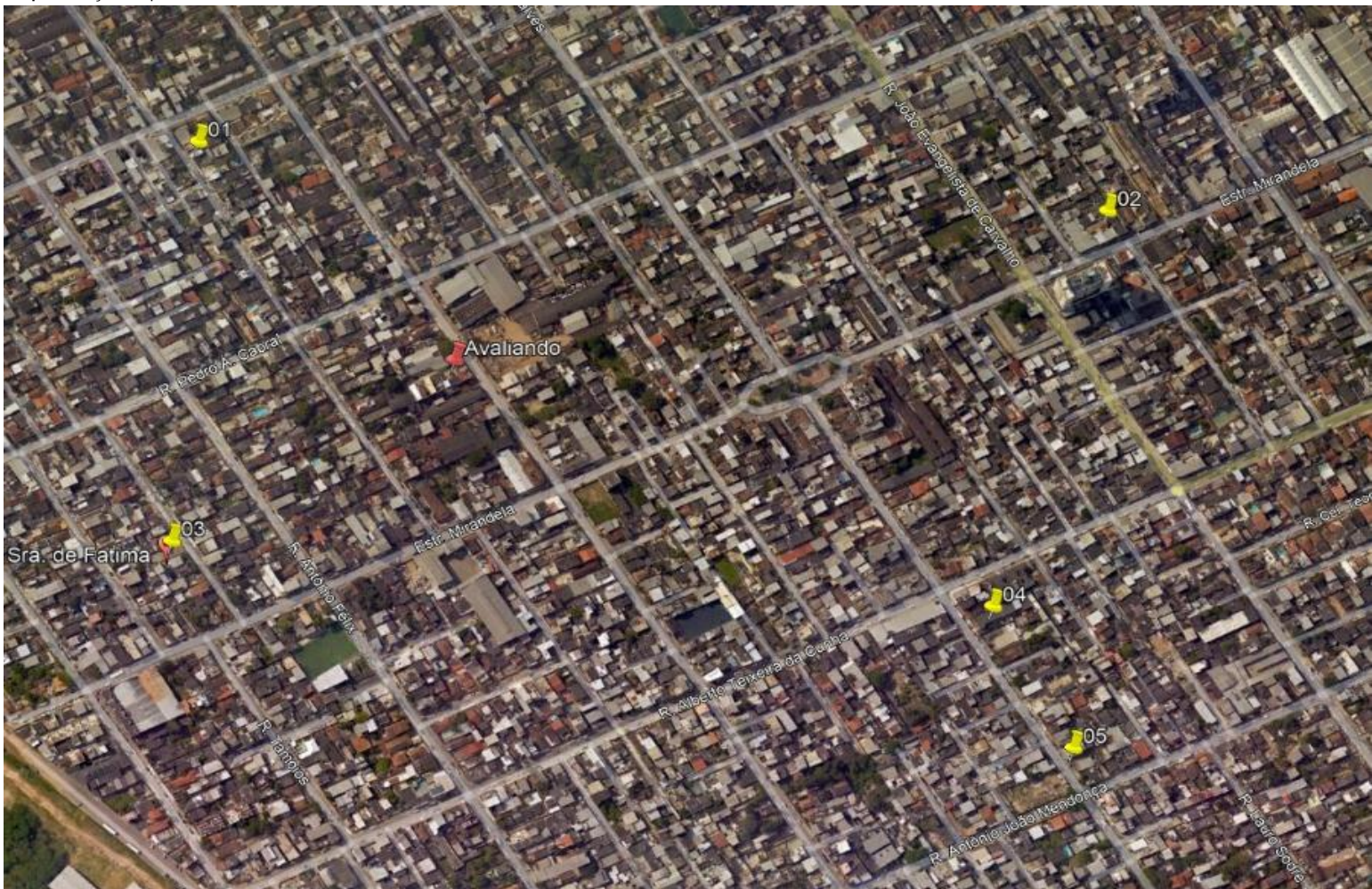
Descrição

Data Foto 12/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010245031

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Coronel Franca Leite, 2005

Andar:

Complemento: Casa 10

CEP: 26520-651

Bairro: Centro

Cidade: Nilópolis - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010245031


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Pedro Álvares Cabral, 996				
	CEP: 26520-533	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imoveis Nilopolis	Contato:	Telefone: (21) 9640-49267		
	Área Construída: 132,00 m ²	Data: 11/01/2024	Valor:R\$ 320.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN3ADMxQzN				

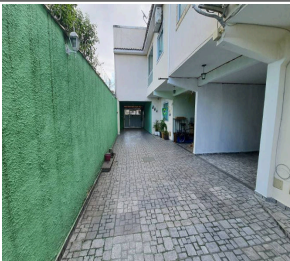
Elemento Comparativo 2

	Endereço: Estrada Mirandela, 976				
	CEP: 26520-332	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Carlos Eduardo de Souza	Telefone: (21) 9830-34527		
	Área Construída: 121,00 m ²	Data: 11/01/2024	Valor:R\$ 379.990,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A03ADMxQzN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Maria de Lourdes, 77				
	CEP: 26520-740	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Imoveis Nilopolis	Contato:	Telefone: (21) 9640-49267		
	Área Construída: 88,00 m ²	Data: 11/01/2024	Valor:R\$ 280.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q03ADMxQzN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Roldão Gonçalves, 1468				
	CEP: 26515-049	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imoveis Nilopolis	Contato:	Telefone: (21) 9640-49267		
	Área Construída: 92,00 m ²	Data: 11/01/2024	Valor:R\$ 299.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM4ADMxQzN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Roldão Gonçalves, 1314				
	CEP: 26515-049	Bairro: Centro	Cidade: Nilópolis - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imoveis Nilopolis	Contato:	Telefone: (21) 9640-49267		
	Área Construída: 95,00 m ²	Data: 11/01/2024	Valor:R\$ 299.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM4ADMxQzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	320.000,00	132,00	0,9	2.181,82	80	1,0000	1,1643	0,9977	1,0000	1,0000	1,0000	281,86	2.463,67	1,1292	2.463,67
2	379.990,00	121,00	0,9	2.826,37	80	0,8652	1,1643	0,9763	1,0000	1,0000	1,0000	-0,31	2.826,07	0,9999	2.826,07
3	280.000,00	88,00	0,9	2.863,64	80	0,8652	1,1643	0,9495	1,0000	1,0000	1,0000	-76,93	2.786,71	0,9731	2.786,71
4	299.000,00	92,00	0,9	2.925,00	80	0,9524	1,1643	0,9548	1,0000	1,0000	1,0000	140,99	3.065,99	1,0482	3.065,99
5	299.000,00	95,00	0,9	2.832,63	80	0,9524	1,1643	0,9190	1,0000	1,0000	1,0000	35,05	2.867,68	1,0124	2.867,68
AV		133,21													2.802,02

Resumo dos Resultados

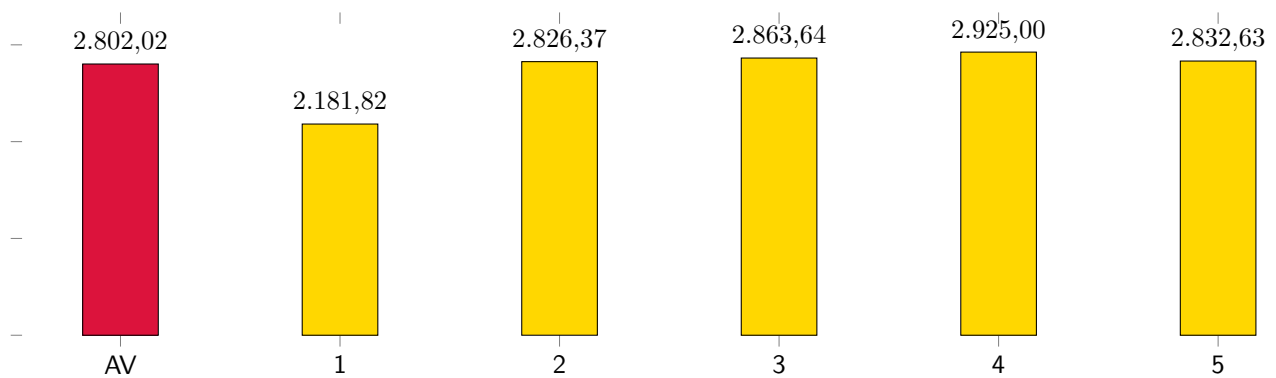
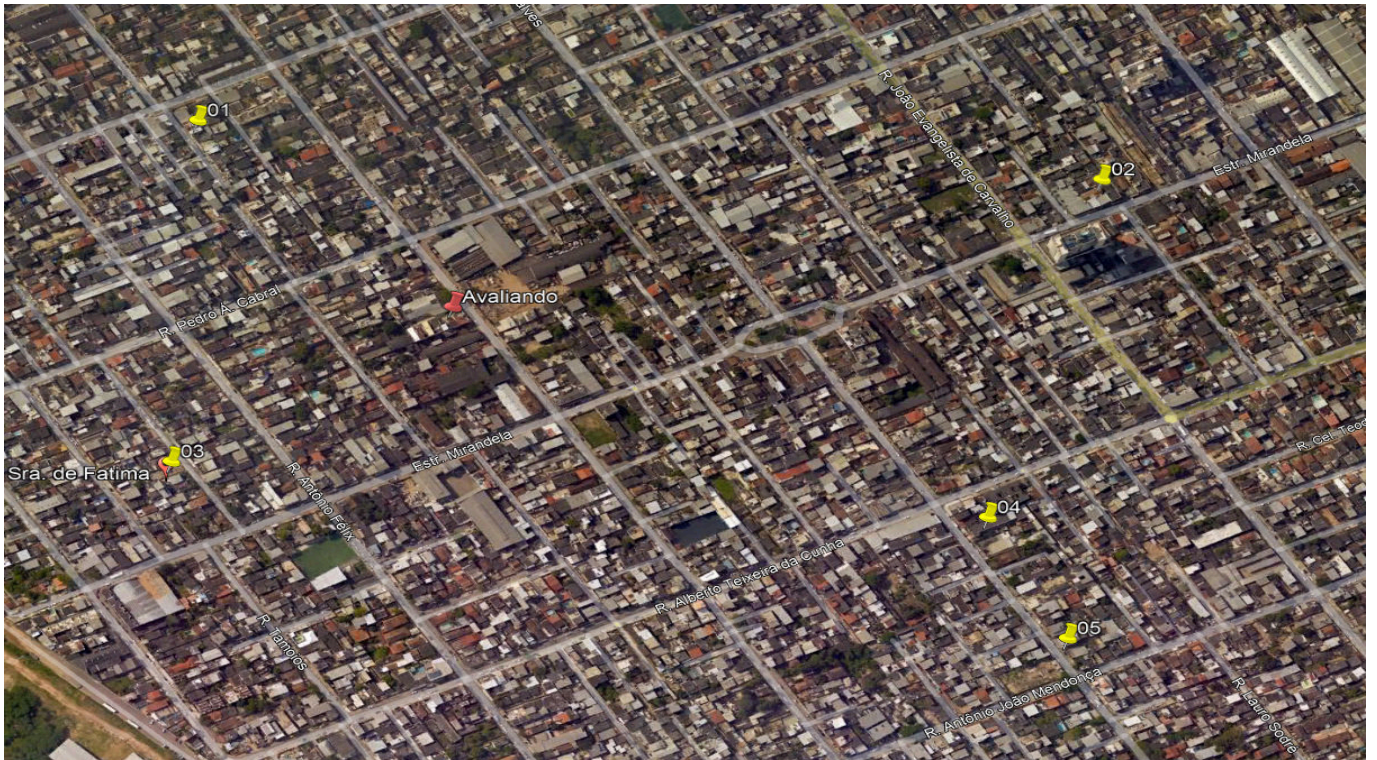
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.802,02	217,46	3.642,63	1.961,42	7,76	10,64	373.257,52

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

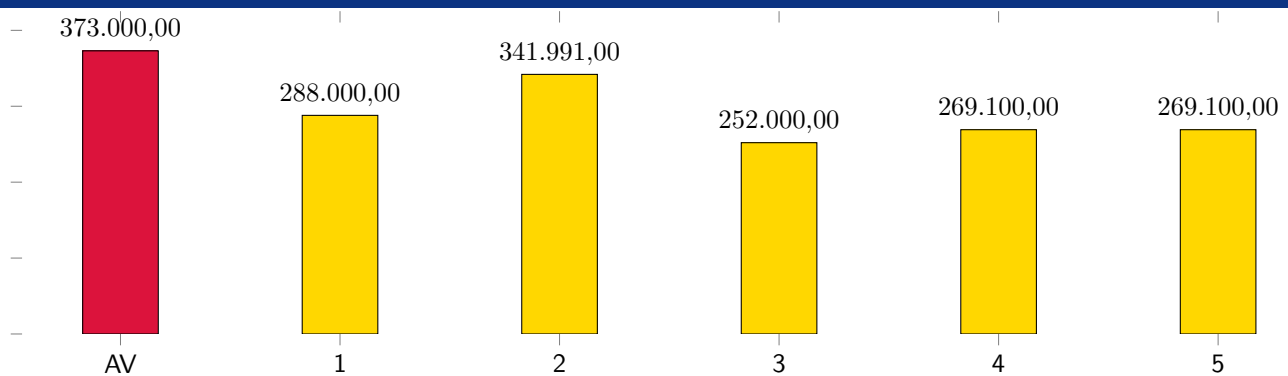
R\$ 373.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 373.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.119,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenc	1.000,00 0,02% ao mês	Inflação média ao ano	4,82% IPCA 12 meses
Comissão]	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79% ao ano
Total 1	0,30% ao mês	Total 2	0,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% 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. 78,82% R\$ 294.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).