

IDENTIFICAÇÃO						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário BOMPRESX DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS E DES			Nº CPF / CNPJ 33728412000100		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 330.000,00			Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3086/41400	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3		Matrícula 10.499		
Logradouro R VENEZA		Nº 630		Andar 0		Complemento LO 8 Q 9
Bairro/Setor ALTO DA SERRA		Cidade DUQUE DE CAXIAS		UF RJ	CEP 25256-130	Latitude
LONGITUDE						
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 checked="" 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 Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input 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 Aviário - Meio da Serra - Santa Alice			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"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 1.030,00 m ² Testada (Frente): 16,70 m Lado Direito: 35,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 51,20 m Lado Esquerdo: 32,50 m				
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0			Contato Telefônico Acompanhante: 0	
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 checked="" 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 Terreno		Uso do Edifício: Terreno		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Terreno		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo						
Uso do Imóvel Avaliando: Terreno Fechamento das Paredes: Terreno Total de Banheiros: 0						
Fachada Principal Terreno		Esquadrias Terreno		Nº Pavimentos da Unidade 0		Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 0,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 0,00 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada 0 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: 24/06/2024

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

✓ 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?

✓ 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?

✓ 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.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

✓ 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.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

✓ 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.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

✓ 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?

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

✓ 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.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

✓ 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.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

✓ 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.

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

✓ 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.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 10.499-A do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca do Rio de Janeiro- RJ: Terreno com 1.030,00 m². ✓ Informações extraídas do Documento de Arrecadação de Receita Municipal nº 39118727: Área não averbada. ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área de terreno de 1.030,00 m². ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$200,00 a R\$400,00/m² por área de terreno, 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. ✓ Até o presente momento, em contato com a prefeitura, não foi possível ter um retorno sobre a lei de uso e ocupação do solo e zoneamento do município.

Amostras:										Critério Utilizado: <input type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input checked="" type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R 1 DE MAIO			Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 1508.29 km			
Bairro/Setor PARQUE A EQUITATIVA		Cidade DUQUE DE CAXIAS			UF RJ	CEP 25260-410		Latitude	Longitude			
Descrição Casa					Fonte de Informações Imobiliária Moderna			Telefone (21) 99618-3658				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0		Total de Banheiros 0		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
Valor Venda / Oferta R\$ 1.620.000,00		Data Venda / Oferta 04/07/2024		Valor m² R\$ 0,00		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 3.200,00		Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 0				
2	Logradouro EST VELHA DO PILAR			Nº 0	Andar 0		Complemento		Proximidade do Imóvel km			
Bairro/Setor CHACARAS RIO PETROPOLIS		Cidade DUQUE DE CAXIAS			UF RJ	CEP 25230-610		Latitude 0	Longitude 0			
Descrição Casa					Fonte de Informações Panno Imóveis			Telefone (21) 97595-1008				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0		Total de Banheiros 0		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
Valor Venda / Oferta R\$ 1.800.000,00		Data Venda / Oferta 04/07/2024		Valor m² R\$ 0,00		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 5.600,00		Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 0				
3	Logradouro R COSTA VERDE			Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 1508.22 km			
Bairro/Setor PARQUE EQUITATIVA		Cidade DUQUE DE CAXIAS			UF RJ	CEP 25260-438		Latitude 0	Longitude 0			
Descrição Casa					Fonte de Informações Diniz Imóveis			Telefone (21) 2196-5156				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0		Total de Banheiros 0		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00		Data Venda / Oferta 04/07/2024		Valor m² R\$ 0,00		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.000,00		Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 0				
4	Logradouro AV FELICIANO CASTILHO			Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 1511.3 km			
Bairro/Setor CHACARAS RIO PETROPOLIS		Cidade DUQUE DE CAXIAS			UF RJ	CEP 25231-250		Latitude -22.684220	Longitude -43.298710			
Descrição Casa					Fonte de Informações Victor			Telefone (21) 98836-3468				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0		Total de Banheiros 0		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00		Data Venda / Oferta 04/07/2024		Valor m² R\$ 0,00		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.500,00		Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 0				
5	Logradouro AV MASCARENHAS DE MORAIS			Nº 0	Andar 0		Complemento		Proximidade do Imóvel km			
Bairro/Setor CHACARAS RIO PETROPOLIS		Cidade DUQUE DE CAXIAS			UF RJ	CEP 25230-030		Latitude -22.683257	Longitude -43.298101			
Descrição Casa					Fonte de Informações Panno Imóveis			Telefone (21) 97595-1008				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0		Total de Banheiros 0		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00		Data Venda / Oferta 04/07/2024		Valor m² R\$ 0,00		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 950,00		Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 0				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 1.030,00 Valor m²: R\$ 196,94 Valor Terreno: R\$ 202.844,55

Área da Edificação (m²): 0,00 Valor m²: R\$ 0,00 Valor Edificação: R\$ 0,00

Valor de Liquidez: R\$ 132.000,00 Valor Imóvel: R\$ 203.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 203.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 203.000,00 Valor por extenso: duzentos e três mil reais

Valor Edificação R\$ 0,00 Valor por extenso: zero real

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
10.499	0	Indefinido		1.030,00	R\$ 203.000,00	R\$ 132.000,00

Valor Imóvel R\$ 203.000,00 Valor por extenso: duzentos 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

01/07/2024

Marcos Mansour

"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 Identificação Numérica
Descrição Identificação Rua
Data Foto 28/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua
Data Foto 28/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Avaliando
Data Foto 28/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Avaliando
Data Foto 28/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 28/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 28/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 5

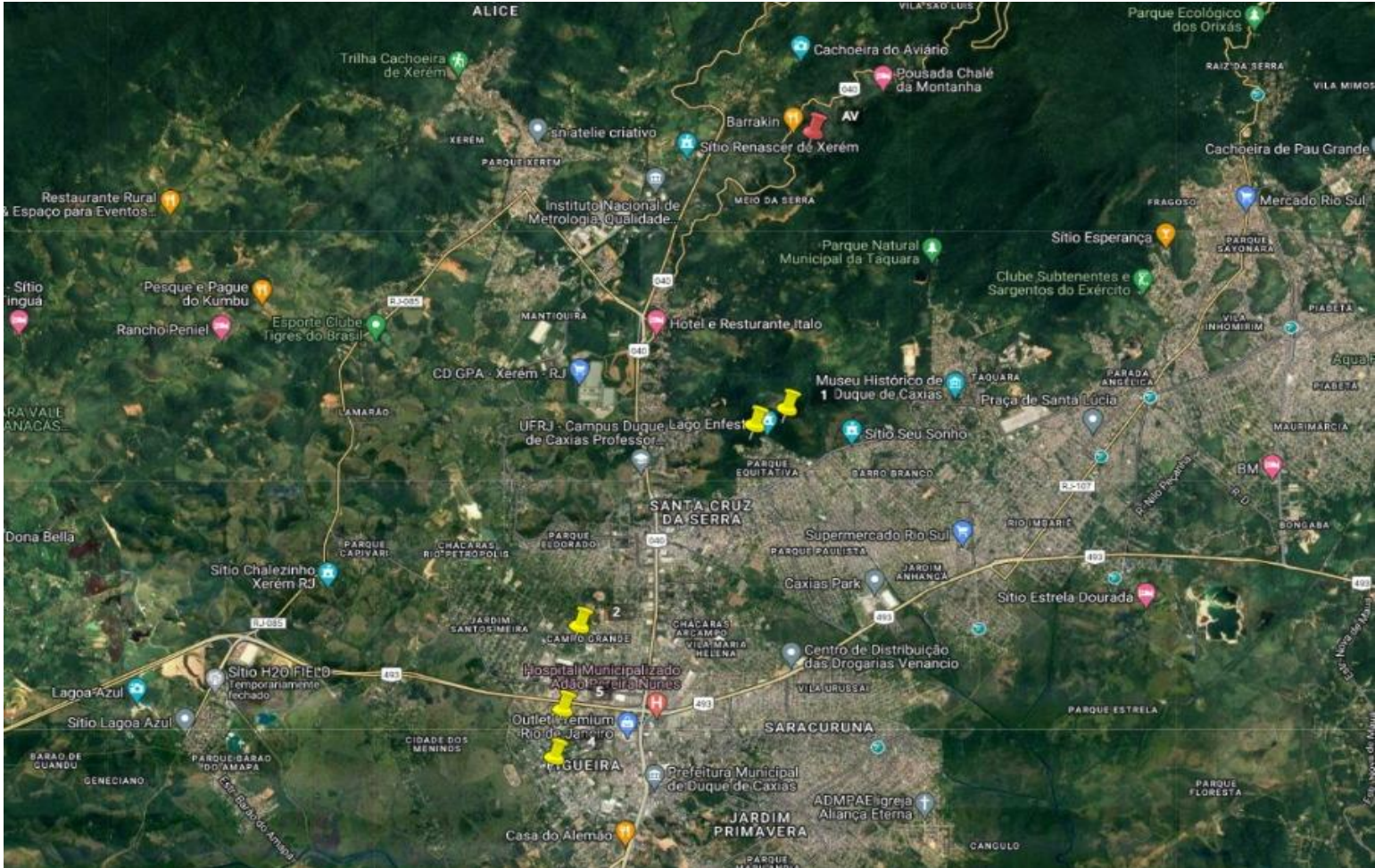


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/07/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Nº do item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Área de terreno total (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator oferta	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota de Localização	Esquina	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data
1	Rua Primeiro de Maio- Parque A Equitativa, Duque de Caxias - RJ, Rio de Janeiro, 25260-410	Imobiliária Moderna (21) 99618-3658	1.620.000,00	3.200,00	405,00	0,80	405,00	8,00	Sim	Terreno plano	1,00	julho-24
2	Estr. Velha do Pilar - Chácara Rio-Petrópolis, Duque de Caxias - RJ, 25230-610	Panno Imóveis (21) 9759-51008	1.800.000,00	5.600,00	257,14	0,80	257,14	8,00	Não	Terreno plano	1,00	julho-24
3	Rua Costa Verde - Parque Equitativa, Duque de Caxias - RJ, 25260-438	Diniz Imóveis (21) 2196-5156	450.000,00	1.000,00	360,00	0,80	360,00	8,00	Não	Em aclive até 10%	0,95	julho-24
4	Av. Feliciano de Castilho - Chácara Rio-Petrópolis, Duque de Caxias - RJ, 25231-250	Victor (21) 98836-3468	600.000,00	1.500,00	380,00	0,95	380,00	9,00	Sim	Terreno plano	1,00	julho-24
5	Av. Mascarenhas de Morais - Chácara Rio-Petrópolis, Duque de Caxias - RJ, 25230-030	Panno Imóveis (21) 9759-51008	350.000,00	950,00	350,00	0,95	350,00	8,00	Sim	Terreno plano	1,00	julho-24
Av	R. Veneza,S/N, Parque Iporã, Duque de Caxias - RJ, 25256-130			1.030,00	-	-	-	5,00	Não	Em aclive até 20%	0,90	julho-24

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área equivalente (m²)	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
1	Rua Primeiro de Maio- Parque A Equitativa, Duque de Caxias - RJ, Rio de Janeiro, 25260-410	1.620.000,00	3.200,00	405,00	1,152	0,625	0,95	0,900	1,000	-150,97	254,03	0,6	254,03	1
2	Estr. Velha do Pilar - Chácara Rio-Petrópolis, Duque de Caxias - RJ, 25230-610	1.800.000,00	5.600,00	257,14	1,236	0,625	1,00	0,900	1,000	-61,53	195,61	0,8	195,61	1
3	Rua Costa Verde - Parque Equitativa, Duque de Caxias - RJ, 25260-438	450.000,00	1.000,00	360,00	0,993	0,6250	1,00	0,947	1,000	-156,60	203,40	0,6	203,40	1
4	Av. Feliciano de Castilho - Chácara Rio-Petrópolis, Duque de Caxias - RJ, 25231-250	600.000,00	1.500,00	380,00	1,048	0,5556	0,95	0,900	1,000	-207,61	172,39	0,5	172,39	1
5	Av. Mascarenhas de Moraes - Chácara Rio-Petrópolis, Duque de Caxias - RJ, 25230-030	350.000,00	950,00	350,00	0,980	0,6250	0,95	0,900	1,000	-190,75	159,25	0,5	159,25	1
Média											196,94	-	196,94	5

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	196,94
Desvio Padrão	36,49
Saneamento 30%	256,02
Saneamento -30%	137,86
Coefficiente de variação final	18,53%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	36,49
$(1/2) ^ y$	2,24
e	25,02
Amplitude do intervalo de confiança	25,41%

Valor de mercado	R\$	202.844,55
Valor de mercado arredondado	R\$	203.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 203.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	500,00 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	10,50% Taxa Selic
Manutenç	500,00 0,02% ao mês	Inflação média ao ano	3,93% IPCA 12 meses
Comissão]	0,10% ao mês	Custo financeiro	7,22% ao ano
Total 1	0,14% ao mês	Total 2	0,58% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,72% fixas + financeiras

Prazo de comercialização **60** 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. 65,02% **R\$ 132.000,00**

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 Junho/2024. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Junho).