

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALISSON SANTANA PEREIRA		Nº CPF / CNPJ 06113924700		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 290.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010246871	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 94747	
Logradouro R 6		Nº 0		Andar 0	
Bairro/Setor SAO JOSE DO IMBASSAI		Cidade MARICA		UF RJ	
				Complemento CS 3	
				CEP 24930-178	
				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 <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 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		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 checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Ponta Grossa - Itapeba - Mumbuca		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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: 305,40 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,389900 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m			
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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 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 Casa		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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 15 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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 56,10 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 56,10 m ² Área Averbada: 56,1 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Nº Dormitórios 1 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: 21/08/2023

- 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
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 ✓ Trata-se de um imóvel isolado.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? 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.
- 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
 ✓ 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? 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 94.747 do Cartório do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Maricá- RJ: Terreno com 305,40 m² e Construção com 56,10m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 131339 : Terreno com 783.27 m² e Construção com 56,10 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 56,10 m² e área de terreno de 305,40 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 60.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.100,00 a R\$4.700,00/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 4	Nº 115	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.18 km		
Bairro/Setor INOA		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24942-305	Latitude	Longitude	
Descrição Casa				Fonte de Informações Tiago Bizerra imóveis		Telefone (21) 96960-6258	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2023	Valor m² R\$ 4.296,88	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 175,00	Área da Edificação (m²) 64,00	
Área Privativa 64		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro R 1	Nº 21	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.35 km		
Bairro/Setor INOA		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24942-545	Latitude	Longitude	
Descrição Casa				Fonte de Informações Dream Casa		Telefone (21) 96960-6258	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2023	Valor m² R\$ 4.750,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 157,00	Área da Edificação (m²) 60,00	
Área Privativa 60		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro EST JOAQUIM AFONSO VIANA	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.15 km		
Bairro/Setor SAO JOSE DO IMBASSAI		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24930-258	Latitude	Longitude	
Descrição Casa				Fonte de Informações Dream Casa		Telefone (21) 3658-9645	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2023	Valor m² R\$ 4.266,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 287,00	Área da Edificação (m²) 75,00	
Área Privativa 75		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro R DOS GERANIOS	Nº 98	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.68 km		
Bairro/Setor INOA		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24942-340	Latitude	Longitude	
Descrição Casa				Fonte de Informações Open House Moveis		Telefone (21) 99741-5852	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 325.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2023	Valor m² R\$ 4.062,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 80,00	
Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro EST JOAQUIM AFONSO VIANA	Nº 100	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.14 km		
Bairro/Setor SAO JOSE DO IMBASSAI		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24930-258	Latitude	Longitude	
Descrição Casa				Fonte de Informações Newcore		Telefone (21) 4580-4274	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 379.260,00	Data Venda / Oferta 21/08/2023	Valor m² R\$ 4.214,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 240,00	Área da Edificação (m²) 90,00	
Área Privativa 90		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): 56,10	Valor m²: R\$ 5.188,49	Valor Edificação: R\$ 291.074,11				
Valor de Liquidez: R\$ 214.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 291.000,00				
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 291.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 291.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e um 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
94747	0	Indefinido		56,10	R\$ 291.000,00	R\$ 214.000,00
Valor Imóvel	R\$ 291.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e um 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 21/08/2023						

"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 21/08/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 21/08/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição PLACA DA RUA
Data Foto 21/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DA ESQUERDA
Data Foto 21/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DA DIREITA
Data Foto 21/08/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/08/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/08/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/08/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/08/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/08/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010246871

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: RUA SEIS, 170

Andar:

Complemento: CASA 3

CEP: 24930-178

Bairro: SÃO JOSÉ DO IMBASSAI

Cidade: Maricá - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010246871

Elemento Comparativo 1

Endereço: R. Quatro, 115				
CEP: 24942-395	Bairro: SÃO JOSÉ DO IMBASSAI	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Tiago Bizerra imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9696-06258	
Área Construída: 64,00 m ²	Data: 21/08/2023	Valor:R\$ 275.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1YjN4YjN				

Elemento Comparativo 2

Endereço: R. Um, 21				
CEP: 24942-395	Bairro: SÃO JOSÉ DO IMBASSAI	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Dream Casa		Contato:	Telefone: (21) 3658-9645	
Área Construída: 60,00 m ²	Data: 21/08/2023	Valor:R\$ 285.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1YjN4YjN				

Elemento Comparativo 3

Endereço: Estr. Joaquim Afonso Viana, S/N				
CEP: 24930-258	Bairro: SÃO JOSÉ DO IMBASSAI	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Dream Casa		Contato:	Telefone: (21) 3658-9645	
Área Construída: 75,00 m ²	Data: 21/08/2023	Valor:R\$ 320.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1YjN4YjN				

Elemento Comparativo 4

Endereço: R. dos Gerânios, 98				
CEP: 24942-395	Bairro: SÃO JOSÉ DO IMBASSAI	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Open House Imoveis		Contato:	Telefone: (21) 9974-15852	
Área Construída: 80,00 m ²	Data: 21/08/2023	Valor:R\$ 325.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1YjN4YjN				

Elemento Comparativo 5

Endereço: Estr. Joaquim Afonso Viana, 100				
CEP: 24930-258	Bairro: SÃO JOSÉ DO IMBASSAI	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Newcore		Contato:	Telefone: (21) 4580-4274	
Área Construída: 90,00 m ²	Data: 21/08/2023	Valor:R\$ 379.260,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1YjN4YjN				

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	275.000,00	64,00	0,95	4.082,03	75	1,0000	1,1319	1,0335	1,1879	1,0000	1,0000	1.307,31	5.389,34	1,3203	5.389,34
2	285.000,00	60,00	0,95	4.512,50	75	1,0000	1,1319	1,0169	1,2010	1,0000	1,0000	1.429,82	5.942,32	1,3169	5.942,32
3	320.000,00	75,00	0,95	4.053,33	75	1,0000	1,1319	1,0370	1,0921	1,0000	1,0000	924,18	4.977,52	1,2280	4.977,52
4	325.000,00	80,00	0,95	3.859,38	75	1,0000	1,1319	1,0454	1,0488	1,0000	1,0000	745,00	4.604,37	1,1930	4.604,37
5	379.260,00	90,00	0,95	4.003,30	75	1,0000	1,0000	1,0609	1,1953	1,0000	1,0000	1.025,59	5.028,89	1,2562	5.028,89
AV		56,10													5.188,49

Resumo dos Resultados

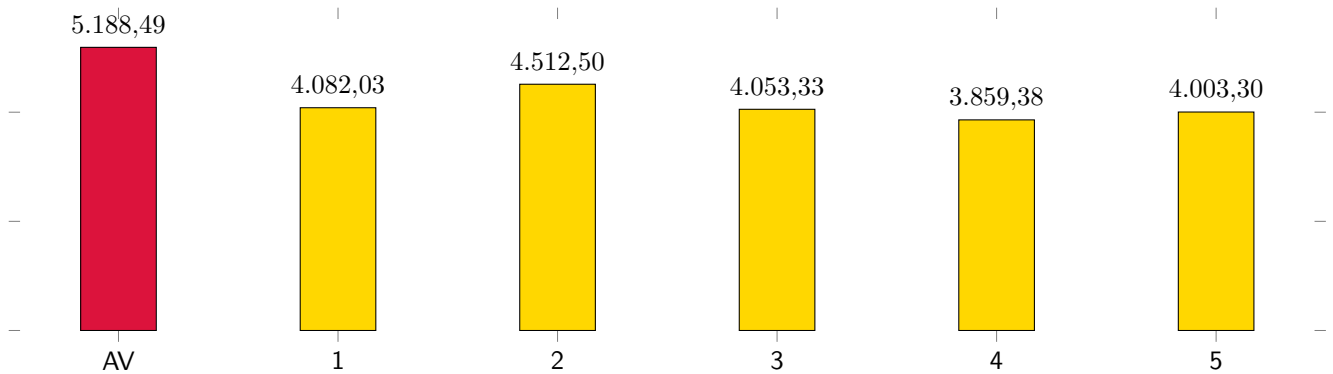
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.188,49	505,00	6.745,03	3.631,94	9,73	13,35	291.074,11

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

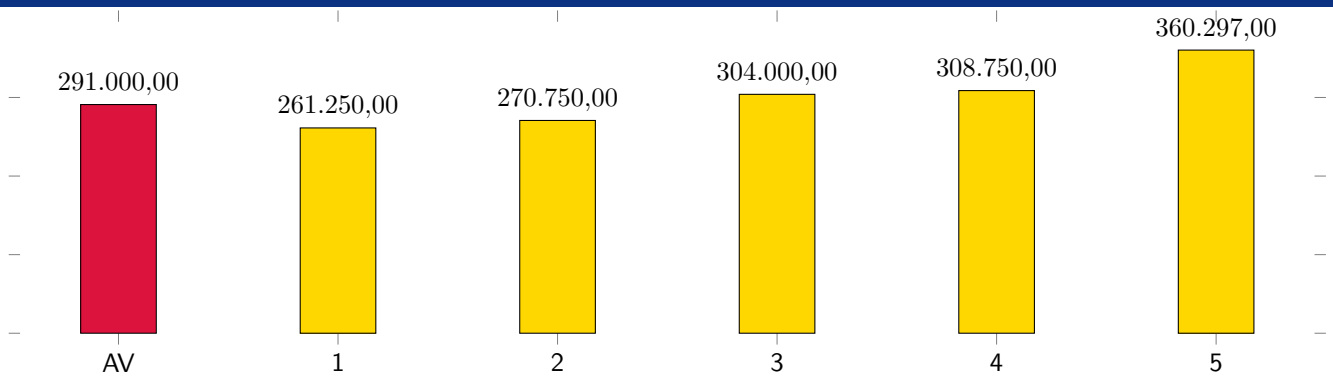
R\$ 291.000,00

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\$ 291.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	873,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,75% Taxa Selic
Manutenção	100,00 0,00% ao mês	Inflação média ao ano	11,73% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,74% ao ano
Total 1	0,28% ao mês	Total 2	1,00% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,28% 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. 73,54% R\$ 214.000,00

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 Fevereiro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Janeiro).