

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARIELE DA SILVA SOUSA		Nº CPF / CNPJ 04401947339		Nome Condomínio/empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 225.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010299358	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 128.363	
Logradouro R RC 24		Nº 43		Andar 0	
Bairro/Setor RESIDENCIAL RECANTO DE CALDAS		Cidade CALDAS NOVAS		UF GO	
		CEP 75689-814		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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Residencial Caminho do Lago/Setor Lago Sul/Residencial Holliday		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"/> Active (> 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: 190,11 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 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 checked="" 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: 1		Nº Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades no condomínio: 1	
		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 checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" 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 1 Ano Construção 0	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" 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 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 Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 73,77 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 73,77 m ² Área Averbada: 73,77 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 1 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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: 31/10/2023


- 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
 Trata-se de imóvel isolado.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 Trata-se de 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
 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)? 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.
- 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 128.363 do Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas - GO: Terreno com 190,11 m² e Área Construída com 73,77². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.0087.00034.0016A.001: Terreno com 190,11 m² e Área Construída com 73,77 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 73,77 m² e Terreno com 190,11 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 30.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.200,00 a R\$3.400,00/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 Avenida Tancredo Neves	Nº 1	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.31 km
	Bairro/Setor Residencial Recanto de Caldas	Cidade Caldas Novas	UF GO	CEP 75689-834	Latitude -17.7443910 Longitude -48.5748340
	Descrição Casa		Fonte de Informações Bevilaqua Imóveis		Telefone (64) 99258-6595
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 31/10/2023	Valor m² R\$ 2.250,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Ano Construção 0		
	Valor m² R\$ 2.250,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 220,00	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro Avenida Tancredo Neves	Nº S/N	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.28 km
	Bairro/Setor Residencial Recanto de Caldas	Cidade Caldas Novas	UF GO	CEP 75689-830	Latitude -17.7439250 Longitude -48.5745910
	Descrição Casa		Fonte de Informações Home Imóveis		Telefone (64) 3453-5526
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 31/10/2023	Valor m² R\$ 2.692,31	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Ano Construção 0		
	Valor m² R\$ 2.692,31	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 65,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro Rua RC 20	Nº S/N	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.33 km
	Bairro/Setor Residencial Recanto de Caldas	Cidade Caldas Novas	UF GO	CEP 75689-838	Latitude -17.7435850 Longitude -48.5737610
	Descrição Casa		Fonte de Informações Lawrence Imóveis		Telefone (64) 98163-5294
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 31/10/2023	Valor m² R\$ 2.325,58	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 86		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Ano Construção 0		
	Valor m² R\$ 2.325,58	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 86,00
	Área Privativa 86		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro Rua CL 16	Nº S/N	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.32 km
	Bairro/Setor Residencial Caminho do Lago	Cidade Caldas Novas	UF GO	CEP 75689-750	Latitude -17.7396760 Longitude -48.5781470
	Descrição Casa		Fonte de Informações Pedro Gomes		Telefone (64) 99270-8749
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 31/10/2023	Valor m² R\$ 2.830,19	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 106		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Ano Construção 0		
	Valor m² R\$ 2.830,19	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 207,00	Área da Edificação (m²) 106,00
	Área Privativa 106		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro Rua Maria Cândida de Jesus	Nº S/N	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.29 km
	Bairro/Setor Setor Lago Sul	Cidade Caldas Novas	UF GO	CEP 75688-131	Latitude -17.7530030 Longitude -48.5807420
	Descrição Casa		Fonte de Informações Lawrence Imóveis		Telefone (64) 98163-5294
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 31/10/2023	Valor m² R\$ 3.303,57	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 112		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Ano Construção 0		
	Valor m² R\$ 3.303,57	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 112,00
	Área Privativa 112		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): 73,77		Valor m²: R\$ 3.076,10		Valor Edificação: R\$ 226.923,99		
Valor de Liquidez: R\$ 167.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 227.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 227.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 227.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e sete 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
128.363	0	Indefinido		73,77	R\$ 227.000,00	R\$ 167.000,00
Valor Imóvel	R\$ 227.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e sete 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 31/10/2023						

"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 Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 1
Data Foto 31/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 31/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 31/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 31/10/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 31/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Medidor de Água
Data Foto 31/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Medidor de Luz
Data Foto 31/10/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/10/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/10/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/10/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/10/2023

Fotos da Amostra 5

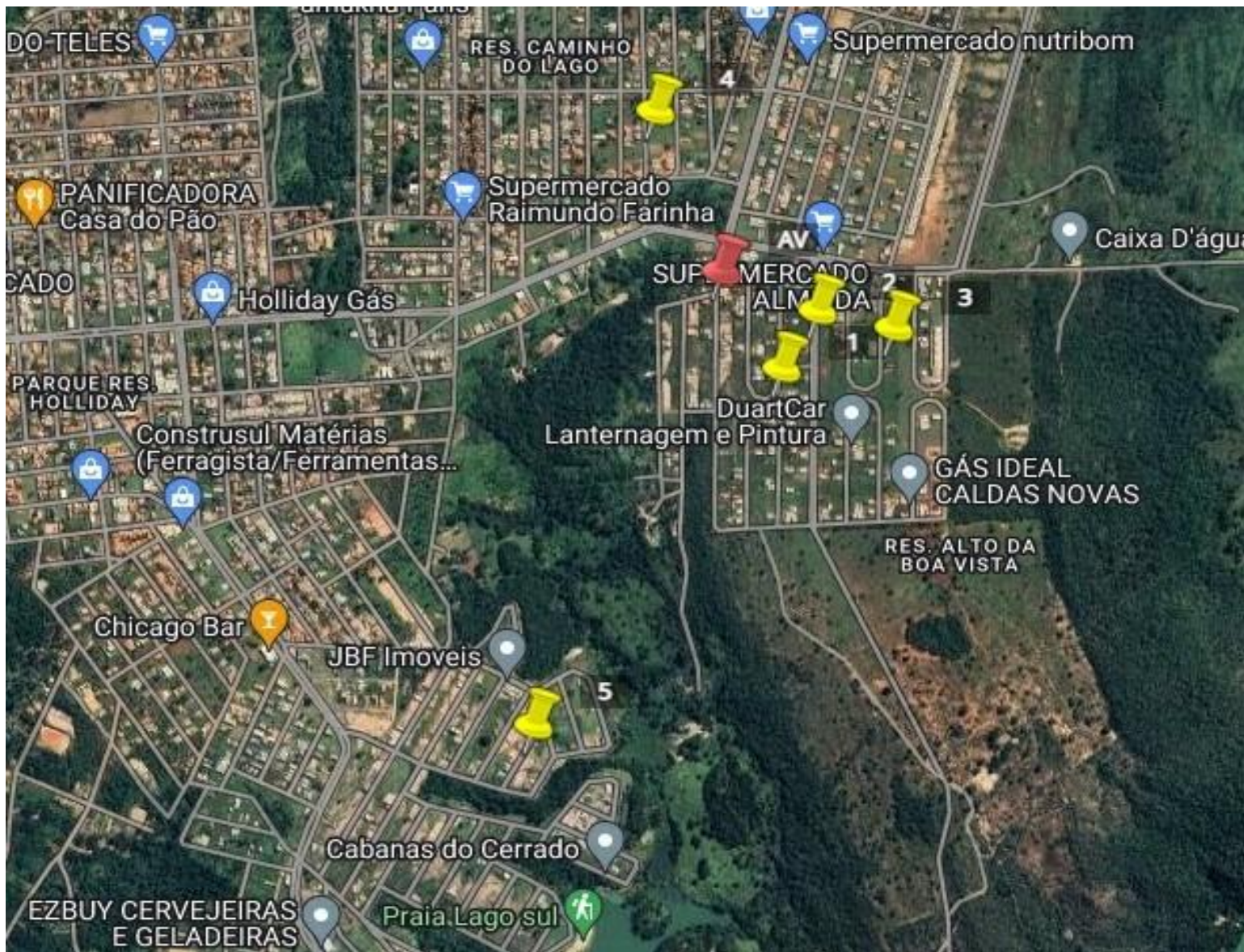


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/10/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010299358

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: RC 24, 43

Andar:

Complemento: LT 16 A QD 34

CEP: 75689-814

Bairro:RESIDENCIAL RECANTO DE CALDAS

Cidade: Caldas Novas - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: A

OS: 0010299358


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua RC 31, S/N				
	CEP: 75689-834	Bairro: Residencial Recanto de Caldas		Cidade: Caldas Novas - GO	
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Bevilaqua Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 9925-86595	
	Área Construída: 80,00 m ²	Data: 31/10/2023	Valor:R\$ 180.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANxIzM5AzN				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Avenida Tancredo Neves, S/N				
	CEP: 75689-830	Bairro: Residencial Recanto de Caldas		Cidade: Caldas Novas - GO	
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Home Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 3453-5526	
	Área Construída: 65,00 m ²	Data: 31/10/2023	Valor:R\$ 175.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNxIzM5AzN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua RC 20, S/N				
	CEP: 75689-838	Bairro: Residencial Recanto de Caldas		Cidade: Caldas Novas - GO	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Lawrence Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 9816-35294	
	Área Construída: 86,00 m ²	Data: 31/10/2023	Valor:R\$ 200.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNxIzM5AzN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua CL 16, S/N				
	CEP: 75689-750	Bairro: Residencial Caminho do Lago		Cidade: Caldas Novas - GO	
	Nº vagas: 3	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:		Contato: Pedro Gomes	Telefone: (64) 9927-08749	
	Área Construída: 106,00 m ²	Data: 31/10/2023	Valor:R\$ 300.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNxIzM5AzN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Maria Cândida de Jesus, S/N				
	CEP: 75688-131	Bairro: Setor Lago Sul		Cidade: Caldas Novas - GO	
	Nº vagas: 2	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: Lawrence Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 9816-35294	
	Área Construída: 112,00 m ²	Data: 31/10/2023	Valor:R\$ 370.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0xIzM5AzN				

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	180.000,00	80,00	0,95	2.137,50	85	1,0282	1,1643	1,0205	0,9871	1,0000	1,0000	366,00	2.503,50	1,1712	2.503,50
2	175.000,00	65,00	0,95	2.557,69	85	1,0282	1,1643	0,9689	0,9652	1,0000	1,0000	249,83	2.807,52	1,0977	2.807,52
3	200.000,00	86,00	0,95	2.209,30	85	1,0282	1,1643	1,0391	1,0425	1,0000	1,0000	541,81	2.751,11	1,2452	2.751,11
4	300.000,00	106,00	0,95	2.688,68	85	1,0282	1,1643	1,0464	1,0570	1,0000	1,0000	718,02	3.406,70	1,2671	3.406,70
5	370.000,00	112,00	0,95	3.138,39	85	1,0282	1,1643	1,0536	1,0292	1,0000	1,0000	773,28	3.911,67	1,2464	3.911,67
AV		73,77													3.076,10

Resumo dos Resultados

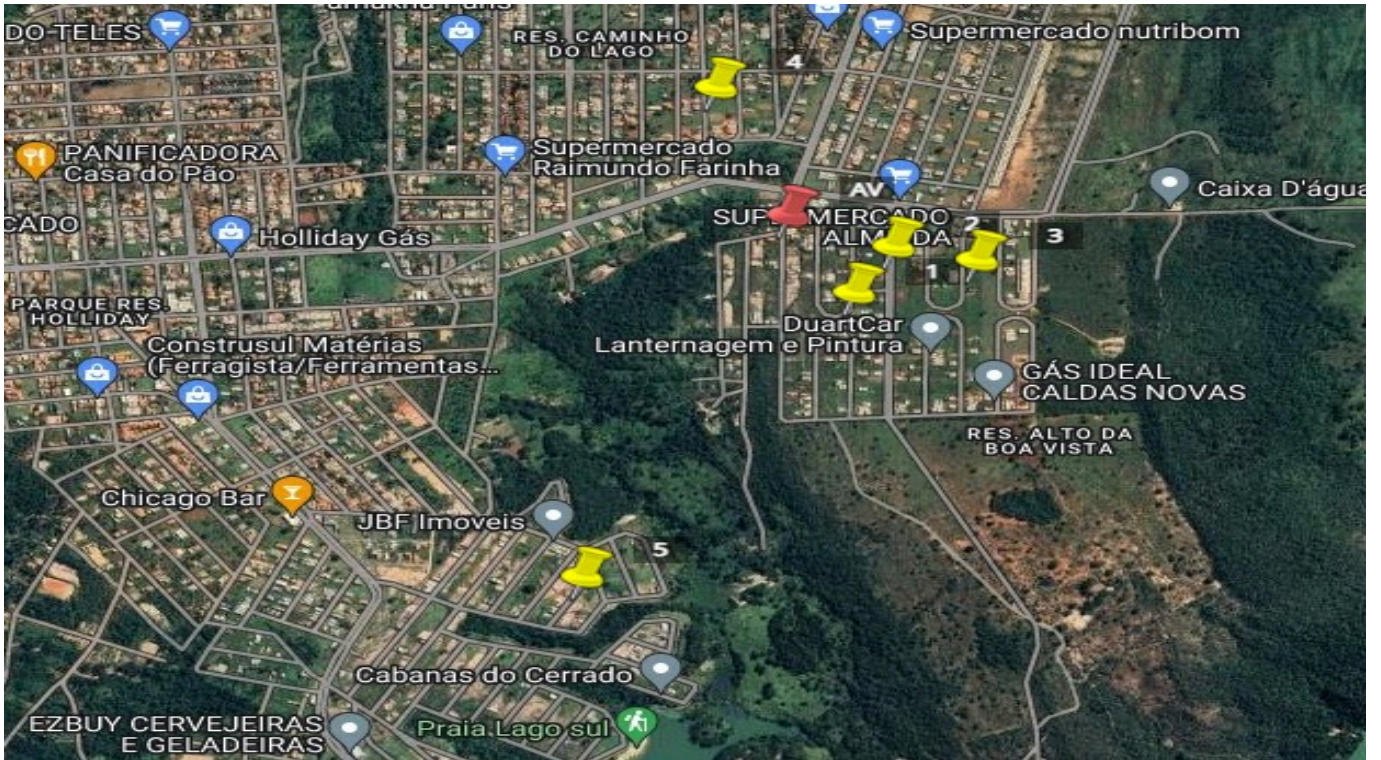
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.076,10	572,81	3.998,93	2.153,27	18,62	25,53	226.923,99

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

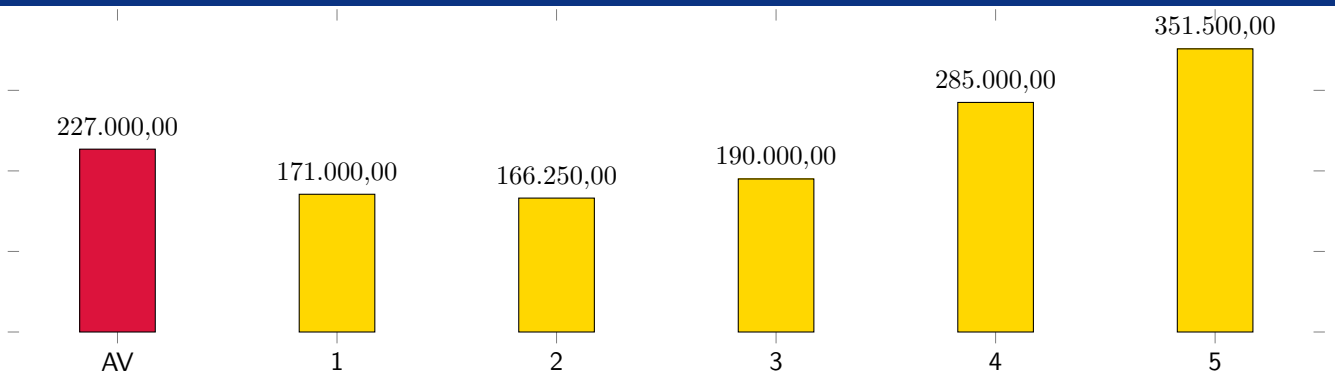
R\$ 227.000,00

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\$ 227.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	681,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,25% Taxa Selic
Manutenc	1.000,00 0,04% ao mês	Inflação média ao ano	11,73% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,49% ao ano
Total 1	0,31% ao mês	Total 2	0,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,30% 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. 73,57% R\$ 167.000,00

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