

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DEUSIMAR CARNEIRO ABDALA		Nº CPF / CNPJ 73249130168		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 768.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010380190	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 14781	
Logradouro R 31 DE OUTUBRO		Nº 0		Andar 0	
Bairro/Setor VILA PEIXOTO		Cidade IPAMERI		UF GO	
				Complemento LT 96 A QD L SLO 1 E 2	
				CEP 75780-000	
				Latitude -17.710835	
				Longitude -48.147462	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b> Centro		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 383,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m			
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Imóvel Misto		<b>Uso do Edifício:</b> Misto		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Imóvel Misto		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 25 Ano Construção 0		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo		<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Misto <b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria <b>Total de Banheiros:</b> 1			
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esgadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 1		Nº Vagas Estacionamento		Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 354,80 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 354,80 m <sup>2</sup> Área Averbada: 0 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Face Imóvel</b> <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	

<b>Manifestações sobre a garantia</b>		
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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		
<b>Questões Complementares</b>		
	Sim	Não
Data da Vistoria: 25/03/2024		
<b>1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>4) O imóvel possui vaga de garagem?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>5) Se possui vagas, elas estão documentadas?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>10) O imóvel possui características uni-familiares?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ 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.		
<b>12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Observações Finais</b>		
✓ Informações extraídas da matrícula nº 0014781 do Cartório do 1º Ofício Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Ipameri- GO: Terreno com 270,00 m² e Construção com 354,80 m². ✓ Informações extraídas do Documento Único de Arrecadação Municipal nº 1.00003.00061.00123.2-0016463: Terreno com 383,00 m² e Construção com 124,42 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 354,80 m² e área de terreno de 383,00 m². ✓ Trata-se de imóvel localizado em Ipameri , município brasileiro do estado do Goiás, com população estimada em 27.174 habitantes (IBGE 2020). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Caldas Novas que possui similares características mercadológicas. ✓ 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. ✓ Avaliação elaborada pelo método evolutivo. Fator de comercialização calculado em 1,00.		

Amostras:		Critério Utilizado: <input type="checkbox"/> Área Privativa <input checked="" type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R F	Nº 28	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 50.16 km		
Bairro/Setor NOVA VILA		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75681-672	Latitude	Longitude	
Descrição Casa			Fonte de Informações Nilton Froio			Telefone (64) 3453-0101	
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 Ruim	
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Baixo/Popular	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 450,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 0		
2	Logradouro R ANTONIO COELHO DE GODOY	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 51.59 km		
Bairro/Setor BANDEIRANTES		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75690-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Casa			Fonte de Informações Nilton Froio			Telefone (64) 3453-0101	
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 Ruim	
Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Baixo/Popular	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 0		
3	Logradouro R 25	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 50.54 km		
Bairro/Setor RESIDENCIAL LAGO DE CRISTAL		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75690-174	Latitude	Longitude	
Descrição Casa			Fonte de Informações Lucilene Ferreira Damasceno			Telefone (62) 9846-7970	
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 Ruim	
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Baixo/Popular	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 0		
4	Logradouro R 2	Nº 32	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 50.35 km		
Bairro/Setor JARDIM JUSSARA		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75682-228	Latitude	Longitude	
Descrição Casa			Fonte de Informações Rizzo Imobiliária			Telefone (62) 9969-9260	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 3.429,60	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 277,00	
Área Privativa 277		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R D 11	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 52.03 km		
Bairro/Setor Estancia Itanhanga		Cidade CALDAS NOVAS	UF GO	CEP 75690-104	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Casa			Fonte de Informações Daniel L. Medeiros			Telefone (64) 99221-8436	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 3.310,10	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 46,00	Área da Edificação (m²) 287,00	
Área Privativa 287		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): 383,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 354,80	Valor m²: R\$ 2.308,65	Valor Edificação: R\$ 819.109,02
Valor de Liquidez: R\$ 647.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 819.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 819.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 819.000,00	Valor por extenso: oitocentos e dezenove mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 1,00	Valor por extenso: um 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
14781	0	Indefinido		383,00	R\$ 819.000,00	R\$ 647.000,00

Valor Imóvel R\$ 819.000,00 Valor por extenso: oitocentos e dezenove 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 27/03/2024	
---	---

"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 25/03/2024



Representação Identificação Numérica  
 Descrição  
 Data Foto 25/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 25/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 25/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 25/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 25/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 5

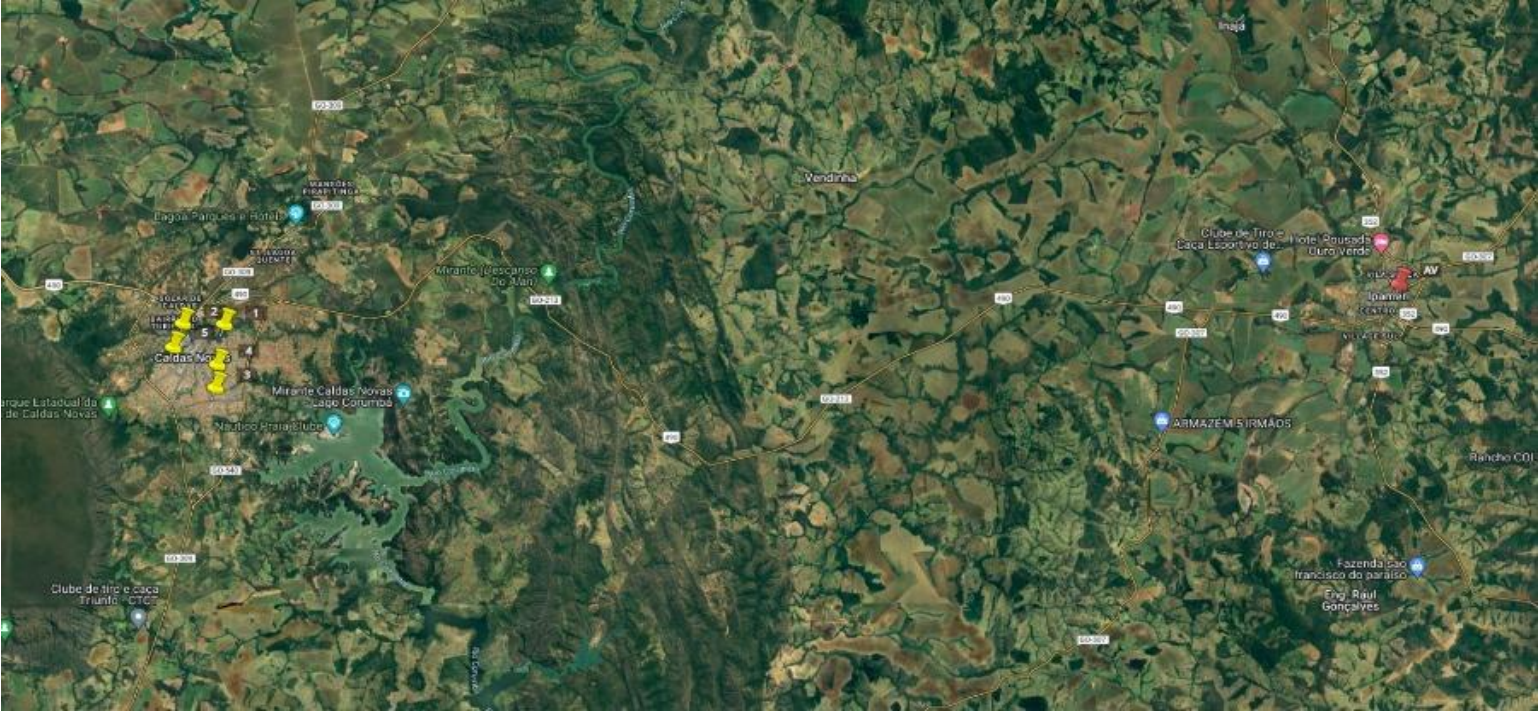


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

## ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Preço descontado fator oferta (R\$) e FC p/ im. Com benef.	Benfeitoria (R\$)	Área de terreno (m²)	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota Localização/ Transposição	Data	
Terreno nú	1	R. F, 28 - Nova Vila, Caldas Novas - GO, 75690-000	Nilton Froio Tel: (64) 3453-0101	180.000,00	162.000,00	0,00	450,00	0,90	360,00	9,00	27-mar
	2	R. Antônio Coelho de Godoy - Bandeirantes, Caldas Novas - GO, 75690-000	Nilton Froio Tel: (64) 3453-0101	180.000,00	162.000,00	0,00	360,00	0,90	450,00	9,00	27-mar
	3	R. 25 - Estância Boa Vista, Caldas Novas - GO, 75690-000	Lucilene Ferreira Damasceno Tel: (62) 98467-9704	150.000,00	135.000,00	0,00	360,00	0,90	375,00	9,00	27-mar
Terreno com benfeitorias	4	R. 2, 32 - Jardim Jussara, Caldas Novas - GO, 75690-000	Rizzo Imobiliária Tel: (62) 99699-2607	950.000,00	807.006,83	633.720,27	360,00	0,85	481,35	9,00	27-mar
	5	R. D11- Bandeirantes, Caldas Novas - GO, 75690-000	Daniel L. Medeiros Tel: (64) 99221-8436	950.000,00	807.006,83	668.181,98	460,00	0,85	301,79	9,00	27-mar
<b>Avaliando</b>	<b>R 31 DE OUTUBRO, 0, LT 96 A QD L, VILA PEIXOTO-IPAMERI GO, 75780000</b>			-	-	<b>383,00</b>	-		<b>7,00</b>	<b>27-mar</b>	

## TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator área	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Média do valor Saneado por tipologia (R\$/m²)	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador	
Terreno nú	1	R. F, 28 - Nova Vila, Caldas Novas - GO, 75690-000	180.000,00	450,00	360,00	1,0411	374,81	0,7778	1,00	1,00	294,81	0,82	307,93	294,81	1
	2	R. Antônio Coelho de Godoy - Bandeirantes, Caldas Novas - GO, 75690-000	180.000,00	360,00	450,00	0,9846	443,09	0,7778	1,00	1,00	343,09	0,76		343,09	1
	3	R. 25 - Estância Boa Vista, Caldas Novas - GO, 75690-000	150.000,00	360,00	375,00	0,9846	369,24	0,7778	1,00	1,00	285,91	0,76		285,91	1
Terreno com benfeitorias	4	R. 2, 32 - Jardim Jussara, Caldas Novas - GO, 75690-000	950.000,00	360,00	481,35	0,9846	473,96	0,7778	1,00	1,00	366,99	0,76	307,93	366,99	1
	5	R. D11- Bandeirantes, Caldas Novas - GO, 75690-000	950.000,00	460,00	301,79	1,0469	315,94	0,7778	1,00	1,00	248,87	0,82		248,87	1
Média										307,93	-		307,93	5	

<b>Valor unitário Saneado (R\$/m²)</b>	<b>307,93</b>
<b>Desvio Padrão</b>	47,09
<b>Saneamento 30%</b>	400,31
<b>Saneamento -30%</b>	215,55
<b>Coefficiente de variação inicial</b>	18,31%
<b>Coefficiente de variação final</b>	15,29%

<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	
<b>Distribuição t</b>	1,533
<b>Desvio Padrão</b>	47,09
<b>(1/2) ^ y</b>	2,24
<b>e</b>	32,28
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>20,97%</b>

<b>Valor de mercado</b>	R\$	117.937,76
<b>Valor de mercado arredondado</b>	R\$	118.000,00

## ENQUADRAMENTO EVOLUTIVO

### Elementos

item	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Relação (AT/AC)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benfeitorias (R\$)
								Custo SINDUSCON GO - R1 NORMAL (R\$/m <sup>2</sup> )	BDI*	Etapa da obra %	
4	277,00	1,30	Imóvel residencial	10	c	70	0,9162	2.264,950	1,1025	100%	R\$ 633.720,27
5	287,00	1,60	Imóvel residencial	10	b	70	0,9323	2.264,950	1,1025	100%	R\$ 668.181,98

\*BDI calculado 5% de taxas administrativas + 5% projetos

### Avaliando

item	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Relação (AT/AC)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benfeitorias (R\$)
								Custo SINDUSCON GO - R1 NORMAL (R\$/m <sup>2</sup> )	BDI*	Etapa da obra %	
Av	354,80	1,08	Imóvel Misto	25	c	70	0,7908	2.264,950	1,1025	100%	R\$ 700.670,67

\*BDI calculado 5% de taxas administrativas + 5% projetos

## VALOR DA AVALIAÇÃO

FC	1,00
Valor Terreno	R\$ 117.937,76
Valor Benfeitoria	R\$ 700.670,67
Valor Patrimonial	R\$ 818.608,43
Valor de Mercado	R\$ 819.108,69
<b>Valor de mercado arredondado</b>	<b>R\$ 819.000,00</b>

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 819.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	2.457,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenc	1.000,00 0,01% ao mês	Inflação média ao ano	4,82% IPCA 12 meses
Comissão ]	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79% ao ano
Total 1	0,29% ao mês	Total 2	0,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,99% 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. 79,00% R\$ 647.000,00

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).