

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RODRIGO SILVA COSTA		Nº CPF / CNPJ 11999310470		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010354807	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 33520	
Logradouro AV ATLANTICA		Nº 958		Andar	
Bairro/Setor VILA NOVA EXTREMOZ		Cidade EXTREMOZ		UF RN	
				Complemento QUADRA 05 LOTE 86	
				CEP 59575-996	
				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"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo		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 type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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 type="checkbox"/> Residencial		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	
		Limites do Bairro/Setor Centro		Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 210,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 21,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 21,00 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 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: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa térrea		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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 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 Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 85,60 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 85,60 m ² Área Averbada: 85,6 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 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 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 01/03/2024					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

Observações Finais

✓ Informações extraídas da certidão da matrícula nº 33.520 do Cartório Único de Extremoz - RN: Terreno com 210,00 m² e Construção com 85,60 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 8.0003.128.01.0100.0000.7: Terreno com 210,00 m² e Construção com 85,60 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 85,60 m² e área de terreno de 210,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 40.000,00. ✓ 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\$2.300,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

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

1	Logradouro R. Londres	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.54 km		
Bairro/Setor Vila Nova Extremoz		Cidade Extremoz	UF RN	CEP 59575-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Casa			Fonte de Informações RE/MAX MORIÁ			Telefone (84) 3343-2324	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 189.990,00	Data Venda / Oferta 02/03/2024	Valor m² R\$ 2.289,04	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 83,00	
Área Privativa 83			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro Rua Anísio Teixeira	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.24 km		
Bairro/Setor Portal do Sol		Cidade Extremoz	UF RN	CEP 59575-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Casa			Fonte de Informações Raul Judson			Telefone (84) 99102-8480	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2024	Valor m² R\$ 2.318,84	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 69,00	
Área Privativa 69			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro Av. Cardeal do Nordeste	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.45 km		
Bairro/Setor Extremoz		Cidade Extremoz	UF RN	CEP 59575-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Casa			Fonte de Informações Abreu Imóveis			Telefone (84) 98827-3322	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2024	Valor m² R\$ 2.179,49	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 78,00	
Área Privativa 78			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R. Quiriquirei	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.11 km		
Bairro/Setor Povoador Genipabu		Cidade Extremoz	UF RN	CEP 59575-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Casa			Fonte de Informações Wendel Duarte			Telefone (84) 99674-9909	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2024	Valor m² R\$ 2.236,84	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 210,00	Área da Edificação (m²) 76,00	
Área Privativa 76			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R ANDRE DE ALBUQUERQUE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.06 km		
Bairro/Setor MOINHO DOS VENTOS		Cidade EXTREMOZ	UF RN	CEP 59575-000	Latitude -05.687835	Longitude -35.273466	
Descrição Casa			Fonte de Informações RE/MAX MORIÁ			Telefone (84) 3343-2324	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2024	Valor m² R\$ 2.266,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 75,00	
Área Privativa 75			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): 210,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 85,60	Valor m²: R\$ 1.941,53	Valor Edificação: R\$ 166.194,80
Valor de Liquidez: R\$ 130.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 166.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 166.000,00

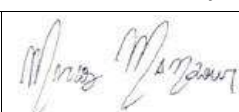
Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 166.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e seis 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
33520	0	Indefinido		85,60	R\$ 166.000,00	R\$ 130.000,00
Valor Imóvel	R\$ 166.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e seis 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 04/03/2024		

"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 01/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 01/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 01/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 01/03/2024



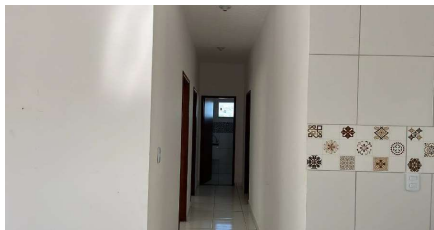
Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 01/03/2024



Representação Garagem
Descrição Entrada / Garagem
 Data Foto 05/04/2024



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição Sala / Cozinha
 Data Foto 05/04/2024



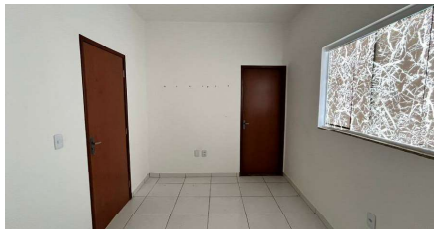
Representação Corredor
Descrição Corredor
 Data Foto 05/04/2024



Representação Dormitório
Descrição Quarto 01
 Data Foto 05/04/2024



Representação Suíte
Descrição Semi Suíte 01
 Data Foto 05/04/2024



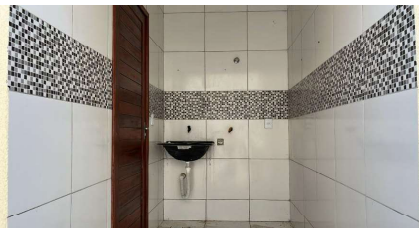
Representação Suíte
Descrição Semi Suíte 02
 Data Foto 05/04/2024



Representação Banheiro Suíte
Descrição Banheiro Semi Suíte
 Data Foto 05/04/2024



Representação Banheiro social
Descrição Banheiro Social
Data Foto 05/04/2024



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição Área de Serviço
Data Foto 05/04/2024



Representação Quintal
Descrição Quintal
Data Foto 05/04/2024



Representação Quintal
Descrição Quintal
Data Foto 05/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor Energia
Data Foto 05/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor Água
Data Foto 05/04/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/03/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010354807

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: AV ATLANTICA, 958

Andar:

Complemento: QUADRA 05 LOTE 86

CEP: 59575-996

Bairro: VILA NOVA EXTREMOZ

Cidade: Extremoz - RN

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

OS: 0010354807

Elemento Comparativo 1

Endereço: R. Londres, 0				
CEP: 59575-000	Bairro: Vila Nova Extremoz	Cidade: Extremoz - RN		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária:	Contato: RE/MAX MORIÁ	Telefone: (84) 3343-2324		
Área Construída: 83,00 m ²	Data: 02/03/2024	Valor:R\$ 189.990,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMyQzN1YzN				

Elemento Comparativo 2

Endereço: Rua Anísio Teixeira, 0				
CEP: 59575-000	Bairro: Portal do Sol	Cidade: Extremoz - RN		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: Raul Judson	Telefone: (84) 9910-28480		
Área Construída: 69,00 m ²	Data: 02/03/2024	Valor:R\$ 160.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMyQzN1YzN				

Elemento Comparativo 3

Endereço: Av. Cardeal do Nordeste, 0				
CEP: 59575-000	Bairro: Extremoz	Cidade: Extremoz - RN		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: Abreu Imóveis	Telefone: (84) 9882-73322		
Área Construída: 78,00 m ²	Data: 02/03/2024	Valor:R\$ 170.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMyQzN1YzN				

Elemento Comparativo 4

Endereço: R. Quiriquiri, 0				
CEP: 59575-000	Bairro: Povoado Genipabu	Cidade: Extremoz - RN		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária:	Contato: Wendel Duarte	Telefone: (84) 9967-49909		
Área Construída: 76,00 m ²	Data: 02/03/2024	Valor:R\$ 170.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMyQzN1YzN				

Elemento Comparativo 5

Endereço: R. André Albuquerque, 0				
CEP: 59575-000	Bairro: Moinho dos Ventos	Cidade: Extremoz - RN		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária:	Contato: RE/MAX MORIÁ	Telefone: (84) 3343-2324		
Área Construída: 75,00 m ²	Data: 02/03/2024	Valor:R\$ 170.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANyQzN1YzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço (R\$/m ²)	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolecimento 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	189.990,00	83,00	0,9	2.060,13	75	0,9726	1,0000	0,9923	1,0045	1,0000	1,0000	-48,96	2.011,18	0,9762	2.011,18
2	160.000,00	69,00	0,9	2.086,96	75	1,0371	1,0000	0,9475	0,9592	1,0000	1,0000	-136,67	1.950,28	0,9345	1.950,28
3	170.000,00	78,00	0,9	1.961,54	75	1,0371	1,0000	0,9770	0,9890	1,0000	1,0000	-12,05	1.949,49	0,9939	1.949,49
4	170.000,00	76,00	0,9	2.013,16	75	0,9726	1,0000	0,9707	0,9707	1,0000	1,0000	-159,40	1.853,76	0,9208	1.853,76
5	170.000,00	75,00	0,9	2.040,00	75	0,9726	1,0000	0,9675	1,0055	1,0000	1,0000	-97,07	1.942,93	0,9524	1.942,93
AV		85,60													1.941,53

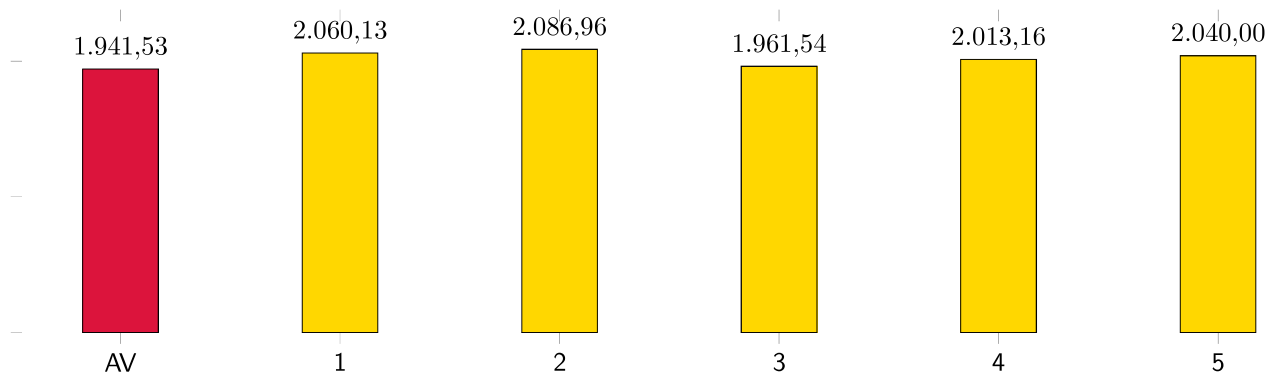
Resumo dos Resultados

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\$)
1.941,53	56,55	2.523,99	1.359,07	2,91	3,99	166.194,80

Resultado da Avaliação

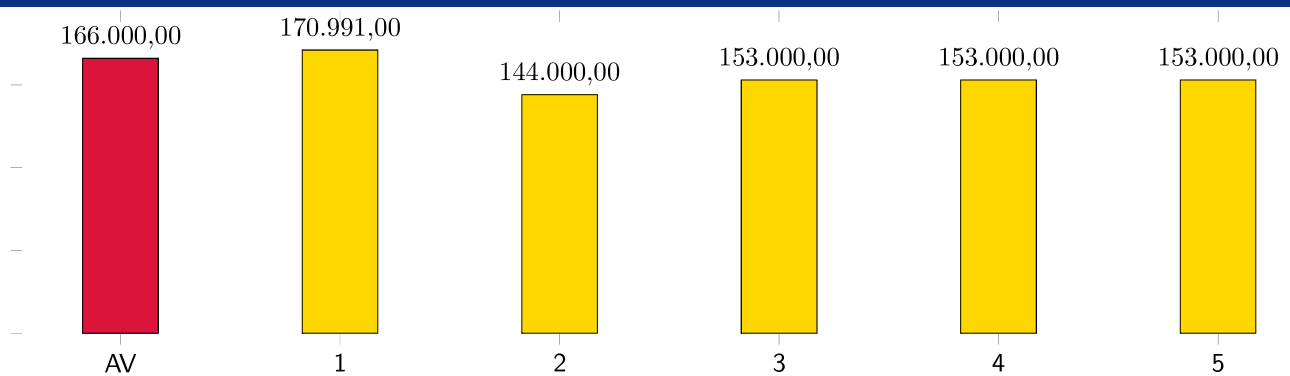
Valor de Mercado
R\$ 166.000,00

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\$ 166.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	498,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenç	1.000,00 0,05% ao mês	Inflação média ao ano	4,82% IPCA 12 meses
Comissão]	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79% ao ano
Total 1	0,33% ao mês	Total 2	0,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 78,31% **R\$ 130.000,00****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).