Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SILVANA ROSARIO DOS REIS	**Nº CPF / CNPJ** 14997790702	**Nome Condomínio/Empreendimento** 0
Valor Compra Venda R$ 640.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010337400

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 2	**Matrícula** 77.606			
Logradouro R DAS DALIAS	**Nº** 192	**Andar** 0	**Complemento**		
Bairro/Setor MUMBUCA	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24914-040	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Paralepípedo

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela	
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente		
Área Urbanizada	Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%		
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[x] Residencial		

Limites do Bairro/Setor
Camburi - Centro - Itapeba

Padrão construtivo predominante na Região
- Alto [ ] Normal-alto [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- Regular
- [ ] Irregular

Dimensões
Área Total: 360,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 30,00 m
Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m

Tipo de Implantação
- [x] Condomínio
- [ ] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: 0

Contato Telefônico Acompanhante: 0

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [x] Outro - Descrever Abaixo

-

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

N° de Pavimentos: 0	**N° Unidades Por Andar:** 0	**Nº Total de Unidades no condomínio:** 0	**N° de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** R$ 0,00 [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa de condomínio

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio
- Alto [ ] Normal-alto [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- Bom/Boa [x] Regular
- [ ] Ruim [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

[ ] Playground	[ ] Gerador	[ ] Salão de Festas	[ ] Loja de Conveniência	[ ] Lavanderia Coletiva	[ ] Depósito Individual
[ ] Churrasqueira	[ ] Pista de Cooper	[ ] Sala de Jogos	[x] Interfone	[ ] Quadra Esportiva	[ ] Vigilância Eletrônica
[ ] Sauna	[ ] Piscina	[ ] Sala de Ginástica	[ ] TV a Cabo	[ ] TV Satélite	[ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando
Anos 10
Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [ ] Bom/Boa
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 1

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

N° Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 1

Dimensões
Área Privativa: 103,88 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 103,88 m²
Área Averbada: 0 m² Área não Averbada 103.88 m²

Nº Vagas Estacionamento
Cobertas 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 0

Face Imóvel
Sul [ ] Norte [ ] Leste [ ] 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: 01/04/2024		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☐	☒
✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☐	☒
✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	☐	☒
✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	☐	☒
✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	☒	☐
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	☒	☐
10) O imóvel possui características uni-familiares?	☐	☒
✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☐	☒
✓ 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?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 77.606 do Registro Geral de Imóveis de Maricá- RJ: Terreno com 360,00 m² e Construçãonão com 103,88 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 108380: Terreno com 581,00 m² e Construção com 103,00 m².✓ Áreas estimadas "in loco": Terreno com 360,00 m² e Construção com 103,88 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a áreaconstruída de 103,88 m² e área de terreno de 360,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$ 120.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$3.200,00 a R$4.900,00/m² por (área construída e/ou privativa), 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.✓ Imóvel pertencente ao Condomínio Parque Residencial Mataruna, conforme documentação fornecida.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	**Logradouro** R DAS AZALEIAS	**Nº** 100	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 5282.54 km
	Bairro/Setor MUMBUCA	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24914-030	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** André Fernandes de Azevedo	**Telefone** (21) 96443-6492	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 420.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/04/2024	**Valor m²** R$ 4.285,71	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 260,00	**Área da Edificação (m²)** 98,00
	Área Privativa 98		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 70	
2	**Logradouro** R DAS AZALEIAS	**Nº** 169	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 5282.66 km
	Bairro/Setor MUMBUCA	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24914-030	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** BETEL IMOVEIS NITEROI	**Telefone** (21) 98421-6408	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 10	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 520.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/04/2024	**Valor m²** R$ 4.333,33	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 370,00	**Área da Edificação (m²)** 120,00
	Área Privativa 120		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 70	
3	**Logradouro** R DAS HORTENCIAS	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 5282.63 km
	Bairro/Setor MUMBUCA	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24914-050	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Cavalleiro Imoveis	**Telefone** (21) 3731-0131	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 650.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/04/2024	**Valor m²** R$ 4.333,33	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 150,00
	Área Privativa 150		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 70	
4	**Logradouro** EST DO CAXITO	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 5280.96 km
	Bairro/Setor CAXITO PEQUENO	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24910-750	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** André Azevedo Imóveis	**Telefone** (21) 96443-6492	
	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** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 390.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/04/2024	**Valor m²** R$ 4.875,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 180,00	**Área da Edificação (m²)** 80,00
	Área Privativa 80		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 70	
5	**Logradouro** R ANTONIO CALADO	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 5281.28 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24900-090	**Latitude** -22.909400	**Longitude** -42.818916
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Privilégio On-line	**Telefone** (21) 3738-2403	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 590.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/04/2024	**Valor m²** R$ 3.172,04	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 330,00	**Área da Edificação (m²)** 186,00
	Área Privativa 186		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 70	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II	**Grau de Precisão:** III
Metodologia:	
Fatores:	

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 360,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 103,88	Valor m²: R$ 6.154,83	Valor Edificação: R$ 639.364,12
Valor de Liquidez: R$ 462.000,00	Valor Imóvel:	R$ 640.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 640.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 640.000,00	Valor por extenso: seiscentos e quarenta 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
77.606	0	Indefinido		103,88	R$ 640.000,00	R$ 462.000,00

Valor Imóvel	R$ 640.000,00	Valor por extenso: seiscentos e quarenta 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
03/04/2024



"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 imóvelavaliado, 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 01/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/04/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/04/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/04/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/04/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/04/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/04/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010337400

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Parque Residencial Mataruna			
Logradouro: R. das Azaléias, 1700		Andar:	Complemento: Casa nº 192
CEP: 24914-030	Bairro:Mumbuca	Cidade: Maricá - RJ	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 10
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010337400

Elemento Comparativo 1



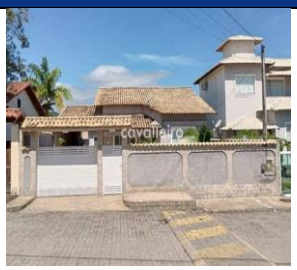
Endereço: R. das Azaléias, 100				
CEP: 24914-030	Bairro: Mumbuca	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: André Fernandes de Azevedo	Contato:	Telefone: (21) 9644-36492		
Área Construída: 98,00 m²	Data: 03/04/2024	Valor:R$ 420.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AO3IjN2gzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. das Azaléias, 169				
CEP: 24914-030	Bairro: Mumbuca	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 10	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: BETEL IMOVEIS NITEROI	Contato:	Telefone: (21) 9842-16408		
Área Construída: 120,00 m²	Data: 03/04/2024	Valor:R$ 520.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QO3IjN2gzN				

Elemento Comparativo 3



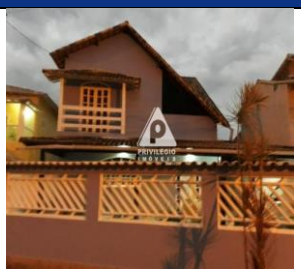
Endereço: R. Hortencias, s/n				
CEP: 24914-030	Bairro: Mumbuca	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Cavalleiro Imoveis	Contato:	Telefone: (21) 3731-0131		
Área Construída: 150,00 m²	Data: 03/04/2024	Valor:R$ 650.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM4IjN2gzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Estr. do Caxito, s/n				
CEP: 24910-750	Bairro: Caxito Pequeno	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: André Azevedo Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 9644-36492		
Área Construída: 80,00 m²	Data: 03/04/2024	Valor:R$ 390.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM4IjN2gzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Antônio Calado, s/n				
CEP: 24900-090	Bairro: Camburi, Maricá	Cidade: Maricá - RJ		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Privilégio On-line	Contato:	Telefone: (21) 3738-2403		
Área Construída: 186,00 m²	Data: 03/04/2024	Valor:R$ 590.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM4IjN2gzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	420.000,00	98,00	0,95	4.071,43	80	1,1585	1,5731	0,9855	1,0980	1,0000	1,0000	2.723,18	6.794,61	1,6689	6.794,61
2	520.000,00	120,00	0,95	4.116,67	80	1,1585	1,2375	1,0367	1,0417	1,0000	1,0000	1.627,18	5.743,85	1,3953	5.743,85
3	650.000,00	150,00	0,95	4.116,67	80	1,1585	1,2375	1,0470	1,1372	1,0000	1,0000	2.062,52	6.179,19	1,5010	6.179,19
4	390.000,00	80,00	0,95	4.631,25	80	1,0000	1,5731	0,9368	1,1632	1,0000	1,0000	2.586,58	7.217,83	1,5585	7.217,83
5	590.000,00	186,00	0,95	3.013,44	80	1,0951	1,2375	1,0755	1,2641	1,0000	1,0000	1.825,26	4.838,70	1,6057	4.838,70
AV		103,88													6.154,83

Resumo dos Resultados

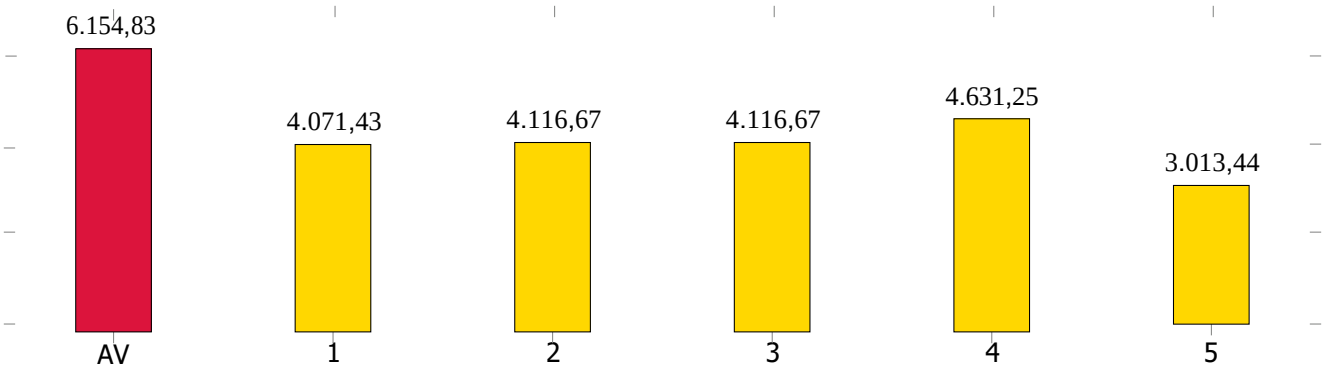
Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
6.154,83	927,49	8.001,28	4.308,38	15,07	20,66	639.364,12

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 639.000,00

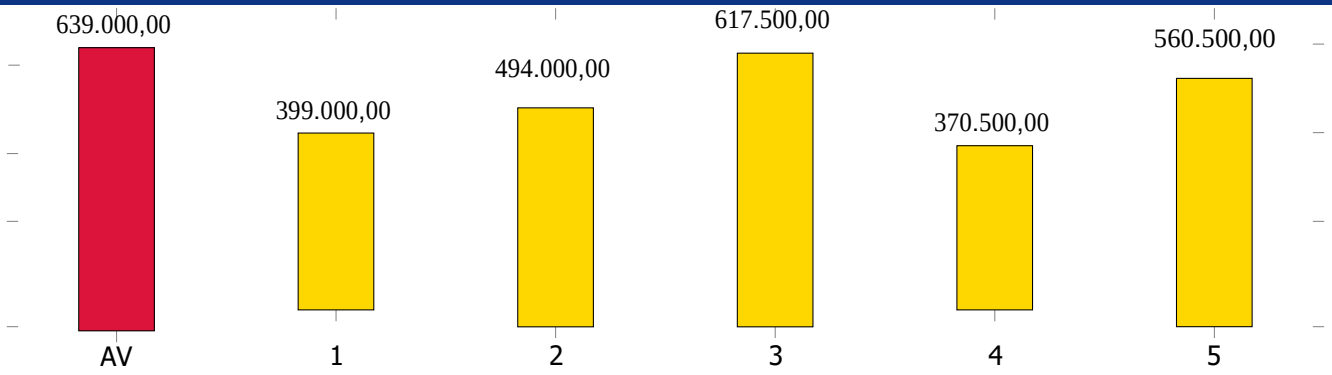
OS: 0010337400

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$ 640.000,00

,

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.920,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic
Manuten	1.000,00	0,01% ao mês	Inflação média ao ano	4,82%	IPCA 12 meses
Comissão]		0,17% ao mês	Custo financeiro	8,79%	ao ano
Total 1		**0,20% ao mês**	**Total 2**	**0,70%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,91% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 72,19% **R$ 462.000,00**

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).