

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VANESSA NASCIMENTO DA CRUZ		Nº CPF / CNPJ 10081951701	Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 1.600.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 19096074	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 90522	Matrícula 15747	
Logradouro R PROJETADA		Nº 1389	Andar 0	
Bairro/Setor PARQUE DO IMPERADOR		Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25903-775
			Latitude	Longitude

## 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 type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Terra		<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 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 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, Santo Aleixo		<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 type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 19.732,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 21,00 m    Lado Direito: 261,00 m Fração Ideal: 0,000000 %    Fundos 143,00 m    Lado Esquerdo: 247,00 m		
---	--	---	--	--	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> 0	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (00) 00000-0000
---	--	--------------------------------------	---

<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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
--	--	--	--	--	--

## Condomínio / Imóvel Avaliando

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b> Nº de Pavimentos: 2    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> Térreo e superior		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		<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>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>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 20 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> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria	<b>Total de Banheiros:</b> 2
---	--	--	------------------------------

<b>Fachada Principal</b> Pintura		<b>Esquadrias</b> Madeira		<b>Nº Pavimentos da Unidade 2</b>		<b>Nº Dormitórios 2</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 162,25 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 162,25 m <sup>2</sup> Área Averbada: 162,25 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 2    Privativas 0		<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
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Dormitório	1	Cerâmico	pintura	Laje
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Quarto de Vestir	1	Cerâmico	pintura	Laje
Suíte	1	Cerâmico	pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Varanda / Sacada	1	Cerâmico	pintura	PVC
Terraço	1	Sem revestimento	pintura	Telha fibrocimento
Churrasqueira	1	Cerâmico	pintura	PVC

**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**

- Data da Vistoria: 08/04/2022
- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Sim                                 | Não                                 |
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de imóvel isolado   |                                     |                                     |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Observações Finais**

Dados extraídos da matrícula nº 15.474 Cartório do 2º Ofício de Magé - RJ. Terreno com 19.372,00 m², Construção de 162,25 m².  
 Dados extraídos do DAM (Documento de Arrecadação Municipal) nº 000114824: Terreno com 19.372,00 m² e Construção com 162,25m².  
 Áreas averiguadas "in loco": Terreno com 19.372,00 m² e Construção com 162,25 m².  
 Para fins meramente informativos foi considerado o valor de terreno calculado em R\$ 985.000,00.  
 Para efeito de calculo avaliatório, foi utilizada área conforme documentação fornecida, pelo método evolutivo, com fator de comercialização arbitrado em 1,0;  
 In loco, não foi possível identificar o imóvel objeto desta avaliação por meio de sua identificação numérica, onde sua vinculação se fez por meio de projeto apresentado.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R PARQUE CASTELO	Nº S/N	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor VILA CITROLANDIA	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25910-264	Latitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações Pedro Prado Leitao		Telefone (21) 98297-4097
	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 Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 11/04/2022	Valor m² R\$ 44,02	Padrão Baixo/Popular	Testada (Frente) 50,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0	
	Área Total do Terreno (em m²) 14.766,00		Área da Edificação (m²) 0,00		
2	Logradouro EST DO TAQUARAL	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM SANTO ANTONIO	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25908-453	Latitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações Brasil Brokers Freguesia		Telefone (21) 9816-8452
	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 Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 11/04/2022	Valor m² R\$ 66,67	Padrão Baixo/Popular	Testada (Frente) 100,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	
	Área Total do Terreno (em m²) 9.000,00		Área da Edificação (m²) 0,00		
3	Logradouro R PROFESSOR ISLAN LEITAO PIMENTEL	Nº S/N	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor SACO	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25901-747	Latitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações ROCHA CARVALHO IMOBILIARIA LTDA		Telefone (21) 2633-1683
	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			
	Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00	Data Venda / Oferta 11/04/2022	Valor m² R\$ 98,33	Padrão	Testada (Frente) 50,00
	Área Privativa 6000		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	
	Área Total do Terreno (em m²) 6.000,00		Área da Edificação (m²) 0,00		
4	Logradouro R JAMBALAIÁ	Nº 877	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor BOSQUE JAMBALAIÁ	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25903-128	Latitude 0
	Descrição imóvel residencial		Fonte de Informações SD IMÓVEIS		Telefone (21) 9752-6576
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 11/04/2022	Valor m² R\$ 42,94	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 50,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
	Área Total do Terreno (em m²) 11.500,00		Área da Edificação (m²) 200,00		
5	Logradouro RUA CASTRO ALVES	Nº 900	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor RIO DO OURO	Cidade MAGÉ	UF RJ	CEP 25903-587	Latitude 0
	Descrição imóvel residencial		Fonte de Informações Willian Yunes Silva da Fonseca		Telefone (21) 97963-0661
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.450.000,00	Data Venda / Oferta 11/04/2022	Valor m² R\$ 41,89	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 100,00
	Área Privativa 400		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
	Área Total do Terreno (em m²) 20.000,00		Área da Edificação (m²) 400,00		

**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): 162,25	Valor m²: R\$ 7.792,47	Valor Edificação: R\$ 1.264.328,76
Valor de Liquidez: R\$ 856.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.264.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.264.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.264.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e sessenta e quatro 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	
Valor Imóvel	R\$ 1.264.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e sessenta e quatro 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 11/04/2022	
---	---

"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**  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** vizinho  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Acesso Interno Sentido Avaliando  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Acesso Interno Sentido Estrada  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Medidor de Energia  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Piscina  
**Descrição**  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Piscina  
**Descrição**  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Terraço  
**Descrição**  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação** Sala de Jantar / Copa  
**Descrição**  
 Data Foto 11/04/2022



**Representação Dormitório**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Quarto de Vestir**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Banheiro social**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Suite**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Banheiro Suite**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Cozinha**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Churrasqueira**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Fundos**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Terraço**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Banheiro**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Fundos**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Lateral**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022



**Representação Lateral**  
Descrição  
Data Foto 11/04/2022

Fotos da Amostra 1

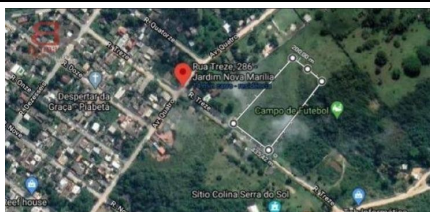


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/04/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/04/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/04/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/04/2022

Fotos da Amostra 5

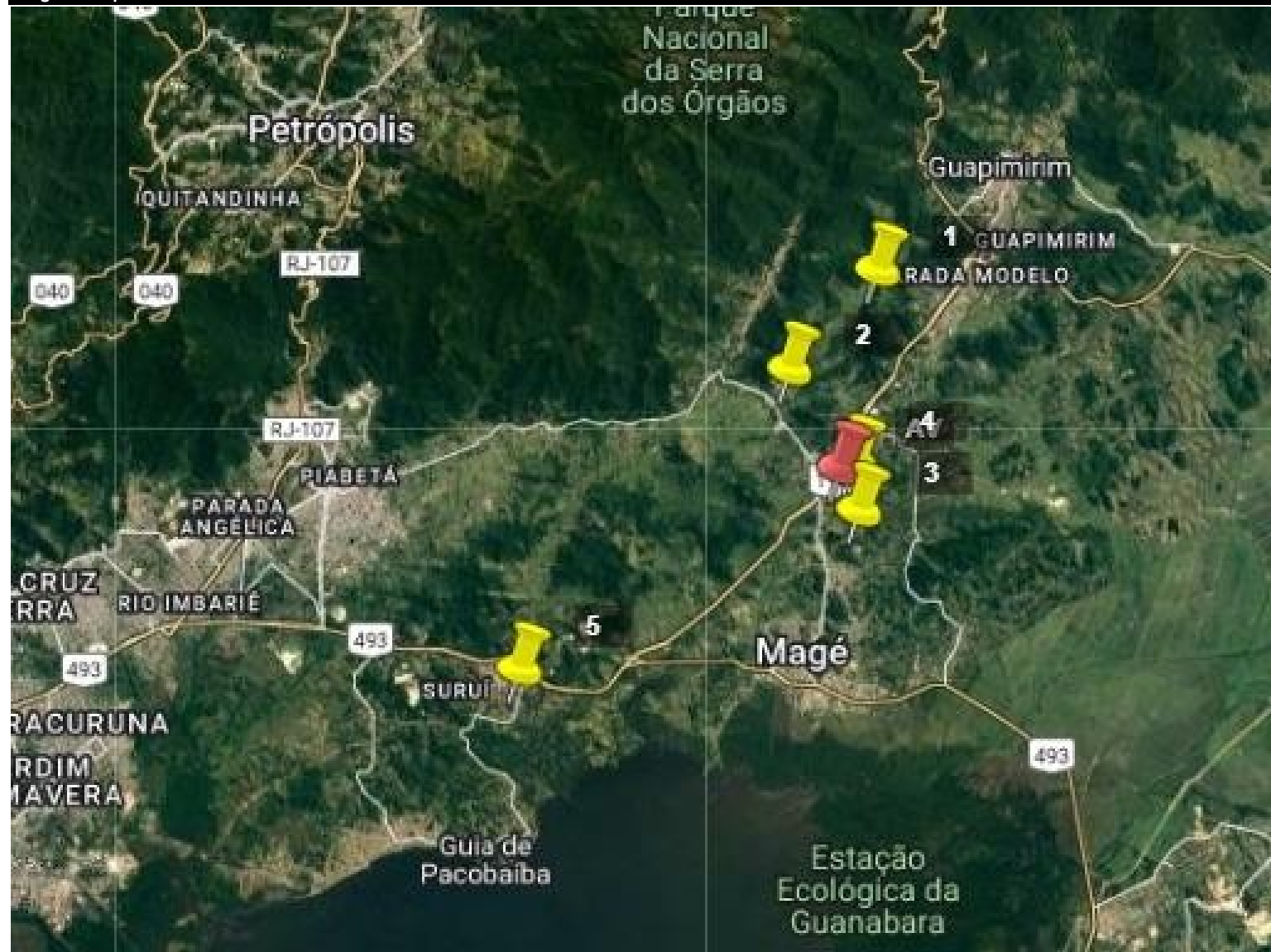


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/04/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

## Elementos de Comparação

Item	Endereço	Contato	Bairro	Preço (R\$)	Preço descontado fator oferta (R\$) e FC p/ im. Com benf.	Benfeitoria (R\$)	Preço descontado fator oferta e benfeitoria e FC (R\$)	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário direto	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator oferta	Nota Localização	Esquina	Topografia	Data	
Terreno nú	1	Rua Parque Castelo - Estrada do Sertão -Vila Citrolândia (Santo Aleixo) - Magé/RJ	Pedro Prado Leitao (21) 98297-4097	Santo Aleixo	650.000,00	585.000,00	0,00	585.000,00	14.766,00	44,02	39,62	0,90	6,00	Não	Terreno plano	11-abr
	2	Estrada do Taquaral, Magé - RJ	Brasil Brokers Freguesia - (21) 98168-4528	Taquaral	600.000,00	540.000,00	0,00	540.000,00	9.000,00	66,67	60,00	0,90	7,00	Não	Terreno plano	11-abr
	3	Rua Islan Leitão Pimentel S/N, Saco - Magé - RJ.	ROCHA CARVALHO IMOBILIARIA LTDA (21) 2633-1683, (21) 2633-2403	Saco	590.000,00	531.000,00	0,00	531.000,00	6.000,00	98,33	88,50	0,90	8,00	Não	Terreno plano	11-abr
Terreno com benfeitorias	4	Rua Jambalaya, 877 x Est. Adam Blummer - Jardim Nova Marília - Magé/RJ	SD IMÓVEIS - (21) 97526-5767	Jardim Nova Marília	800.000,00	864.941,81	306.175,66	558.766,15	11.500,00	42,94	48,59	0,90	7,00	Não	Terreno plano	11-abr
	5	Rua Castro Alves, 900 - Rio do Ouro, Magé - RJ (Sitio Vale do Suruí)	Willian Yunes Silva da Fonseca (21) 97963-0661	Rio do Ouro	1.450.000,00	1.567.707,02	612.251,03	955.455,99	20.000,00	41,89	47,77	0,90	6,00	Não	Terreno plano	11-abr
Avaliando	<b>Rua Projetada, N° 1389 (LT.20, QD.5) Bosque Jambalaia, na cidade de Magé - RJ</b>		<b>Jardim Nova Marília</b>		-	-	-	<b>19.372,00</b>		-	-	<b>7,00</b>	<b>Não</b>	<b>Terreno plano</b>	-	

## Tabela Homogeneização

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Área	Fator Transposição	Fator Topografia	Valor unitário descontado fator oferta	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator acumulado	Média do valor Saneado por tipologia (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	
Terreno nú	1	Rua Parque Castelo - Estrada do Sertão -Vila Citrolândia (Santo Aleixo) - Magé/RJ	650.000,00	14.766,00	39,62	0,9344	1,1667	1,00	39,62	43,62	1,10	50,82	43,62
	2	Estrada do Taquaral, Magé - RJ	600.000,00	9.000,00	60,00	0,9086	1,0000	1,00	60,00	54,52	0,91		54,52
	3	Rua Islan Leitão Pimentel S/N, Saco - Magé - RJ.	590.000,00	6.000,00	88,50	0,8637	0,8750	1,00	88,50	54,31	0,61		54,31
Terreno com benfeitorias	4	Rua Jambalaya, 877 x Est. Adam Blummer - Jardim Nova Marília - Magé/RJ	800.000,00	11.500,00	48,59	0,9369	1,0000	1,00	48,59	45,52	0,94	50,82	45,52
	5	Rua Castro Alves, 900 - Rio do Ouro, Magé - RJ (Sitio Vale do Suruí)	1.450.000,00	20.000,00	47,77	1,0080	1,1667	1,00	47,77	56,12	1,17		56,12
Média									50,82	-		50,82	

<b>Valor unitário Saneado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>50,82</b>
<b>Desvio Padrão</b>	5,78
<b>Saneamento 30%</b>	66,06
<b>Saneamento -30%</b>	35,57
<b>Coefficiente de variação final</b>	11,38%

<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	
<b>Distribuição t</b>	1,533
<b>Desvio Padrão</b>	5,78
<b>(1/2) ^ y</b>	2,24
<b>e</b>	3,97
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>15,61%</b>

<b>Valor de mercado</b>	R\$	984.454,96
<b>Valor de mercado arredondado</b>	R\$	984.000,00

## 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 RJ - R1 BAIXO (R\$/m <sup>2</sup> )	BDI	
4	200,00	57,50	Imóvel residencial	30	d	70	0,7102	1.765,130	1,221	R\$ 306.175,66
5	400,00	50,00	Imóvel residencial	30	d	70	0,7102	1.765,130	1,221	R\$ 612.251,03

### 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 RJ - R1 BAIXO (R\$/m <sup>2</sup> )	BDI	
Av	162,25	119,40	Imóvel residencial	20	d	70	0,8002	1.765,130	1,221	R\$ 279.873,80

### Valor da Avaliação

<b>FC</b>	<b>1,00</b>
Valor Terreno	R\$ 984.454,96
Valor Benfeitoria	R\$ 279.873,80
Valor Patrimonial	R\$ 1.264.328,76
Valor de Mercado	R\$ 1.264.328,76
<b>Valor de mercado arredondado</b>	<b>R\$1.264.000,00</b>

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 1.264.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	500,00	0,00% ao mês	Taxa da aplicação financ.	11,75%	Taxa Selic
Manutenção	5.000,00	0,03% ao mês	Inflação média ao ano	10,54%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,17% ao mês	Custo financeiro	11,15%	ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,20% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,88% ao mês</b>	

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,09% 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. 67,72% **R\$ 856.000,00****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		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Março/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Fevereiro).