

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário IRIS MIRANDA BORGES		Nº CPF / CNPJ 60338369600		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 380.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010274275	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 43.063	
Logradouro R JOSE PIO		Nº 100		Andar	
Bairro/Setor AMERICO SILVA		Cidade LAGOA DA PRATA		UF MG	
				CEP 35590-226	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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		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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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 Limites do Bairro/Setor		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 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: 300,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 30,00 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 Pavimento térreo		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 type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input 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"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 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: 190,37 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 190,37 m ² Área Averbada: 190,37 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 0		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 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: 05/07/2023

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

Observações Finais

Informações extraídas da matrícula nº 43.063 do Registro de Imóveis de Lagoa da Prata - MG: Terreno com 300,00 m² e Construção com 190,37 m². Informações extraídas do IPTU nº 01.10.012.0235.0001: Terreno com 300,00 m² e Construção com 190,37 m². Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 190,37 m² e área de terreno de 300,00 m². Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 105.000,00. De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.000,00 a R\$4.500,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

1	Logradouro R MANOEL SERAPIAO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.8 km		
	Bairro/Setor AMERICO SILVA	Cidade LAGOA DA PRATA	UF MG	CEP 35590-190	Latitude	Longitude	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Nova Imobiliária		Telefone (08) 00591-1515	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2023	Valor m² R\$ 4.534,88	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 86,00
	Área Privativa 86		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro AV JOSE ALEXANDRINO DE ALMEIDA	Nº 804	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.97 km		
	Bairro/Setor SOL NASCENTE	Cidade LAGOA DA PRATA	UF MG	CEP 35591-322	Latitude -20.042572	Longitude -45.527944	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Nova Imobiliária		Telefone (08) 00591-1515	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 184.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2023	Valor m² R\$ 3.066,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 140,00	Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R MANOEL PENA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.63 km		
	Bairro/Setor AMERICO SILVA	Cidade LAGOA DA PRATA	UF MG	CEP 35590-108	Latitude -20.017330	Longitude -45.546100	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Nova Imobiliária		Telefone (08) 00591-1515	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2023	Valor m² R\$ 3.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R F	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.76 km		
	Bairro/Setor AMERICO SILVA	Cidade LAGOA DA PRATA	UF MG	CEP 35590-186	Latitude	Longitude	
	Descrição Casa			Fonte de Informações RCA Imóveis		Telefone (37) 3261-1716	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2023	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R FRANCISCO RESENDE	Nº 924	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.01 km		
	Bairro/Setor MARILIA	Cidade LAGOA DA PRATA	UF MG	CEP 35592-258	Latitude -20.021574	Longitude -45.522431	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Nova Imobiliária		Telefone (08) 00591-1515	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2023	Valor m² R\$ 3.384,62	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 162,00	Área da Edificação (m²) 65,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 190,37	Valor m²: R\$ 2.546,74	Valor Edificação: R\$ 484.823,30
Valor de Liquidez: R\$ 355.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 485.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 485.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 485.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e cinco 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
43.063	0	Indefinido		190,37	R\$ 485.000,00	R\$ 355.000,00
Valor Imóvel	R\$ 485.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e cinco 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 DataSAO PAULO
06/07/2023


"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



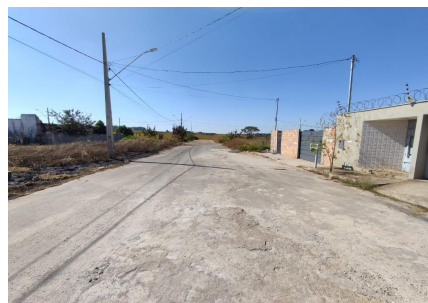
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/07/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/07/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/07/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/07/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/07/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/07/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/07/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/07/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/07/2023

Fotos da Amostra 5

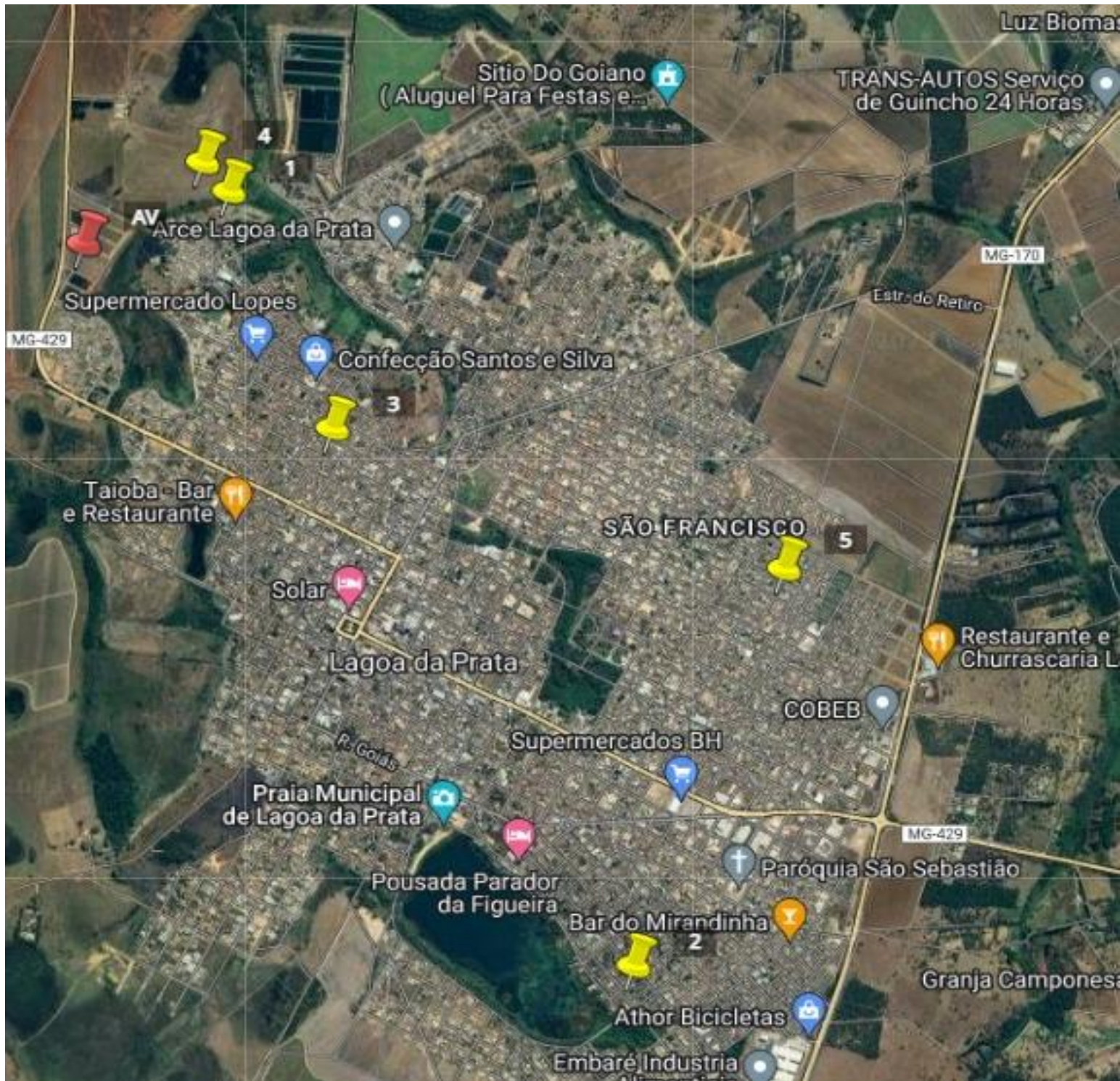


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/07/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010274275

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R JOSE PIO, 100

Andar:

Complemento:

CEP: 35590-226

Bairro:AMERICO SILVA

Cidade: Lagoa da Prata - MG

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: B

OS: 0010274275


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Manoel Serapião, SN				
	CEP: 35590-000	Bairro: Américo Silva	Cidade: Lagoa da Prata - MG		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Nova Imobiliária	Contato:	Telefone: (08) 0059-11515		
	Área Construída: 86,00 m ²	Data: 06/07/2023	Valor:R\$ 390.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q05MTN3MjN				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua José Alexandrino de Almeida, 804				
	CEP: 35590-000	Bairro: Chico Miranda	Cidade: Lagoa da Prata - MG		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Nova Imobiliária	Contato:	Telefone: (08) 0059-11515		
	Área Construída: 60,00 m ²	Data: 06/07/2023	Valor:R\$ 184.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMwQTN3MjN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Manoel Pena, SN				
	CEP: 35590-000	Bairro: Américo Silva	Cidade: Lagoa da Prata - MG		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Nova Imobiliária	Contato:	Telefone: (08) 0059-11515		
	Área Construída: 100,00 m ²	Data: 06/07/2023	Valor:R\$ 300.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMwQTN3MjN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua F, SN				
	CEP: 35590-000	Bairro: Américo Silva	Cidade: Lagoa da Prata - MG		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: RCA Imóveis	Contato:	Telefone: (37) 3261-1716		
	Área Construída: 60,00 m ²	Data: 06/07/2023	Valor:R\$ 240.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMwQTN3MjN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Francisco Resende, 924				
	CEP: 35590-000	Bairro: São Francisco	Cidade: Lagoa da Prata - MG		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Nova Imobiliária	Contato:	Telefone: (08) 0059-11515		
	Área Construída: 65,00 m ²	Data: 06/07/2023	Valor:R\$ 220.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMwQTN3MjN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	390.000,00	86,00	0,9	4.081,40	81	1,0000	1,0000	0,9054	0,8599	1,0000	1,0000	-957,85	3.123,54	0,7653	3.123,54
2	184.000,00	60,00	0,9	2.760,00	81	1,0000	1,0000	0,8656	0,9281	1,0000	1,0000	-569,27	2.190,73	0,7937	2.190,73
3	300.000,00	100,00	0,9	2.700,00	81	1,0000	1,0000	0,9227	0,9557	1,0000	1,0000	-328,31	2.371,69	0,8784	2.371,69
4	240.000,00	60,00	0,9	3.600,00	81	1,0000	1,0000	0,8656	0,8673	1,0000	1,0000	-961,45	2.638,55	0,7329	2.638,55
5	220.000,00	65,00	0,9	3.046,15	81	1,0000	1,0000	0,8743	0,9166	1,0000	1,0000	-636,96	2.409,20	0,7909	2.409,20
AV		190,37													2.546,74

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\$)
2.546,74	359,70	3.310,76	1.782,72	14,12	19,37	484.823,30

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

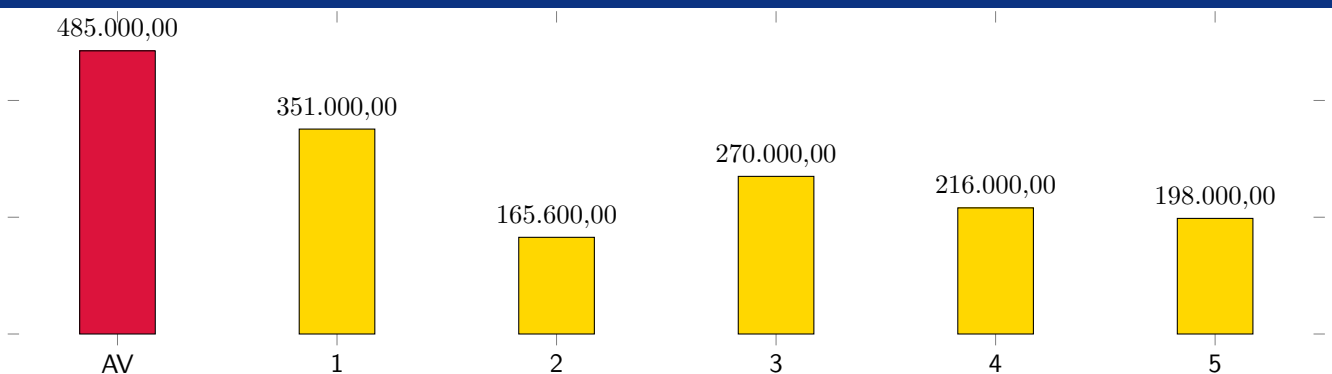
R\$ 485.000,00

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\$ 485.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.455,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,75% Taxa Selic
Manutenc	2.000,00 0,03% ao mês	Inflação média ao ano	11,73% IPCA 12 meses
Comissão	4 0,25% ao mês	Custo financeiro	12,74% ao ano
Total 1	0,31% ao mês	Total 2	1,00% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,31% fixas + financeiras

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 73,20% R\$ 355.000,00

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