Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DAMIÃO BEZERRA GUEDES	**Nº CPF / CNPJ** 38025786862	**Nome Condomínio/Empreendimento** 0
Valor Compra Venda R$ 800.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010293534

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 35.011			
Logradouro R SILVANO DA SILVA BEZERRA	**Nº** 50	**Andar**	**Complemento**		
Bairro/Setor CRUZEIRO	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55644-470	**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: Terra

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

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] 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
- [x] Shopping
- [x] 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	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[x] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Nossa Senhora das Graças/Centro/Porta Florada

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
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 250,00 m² | Testada (Frente): 0,00 m | Lado Direito: 0,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % | Fundos 0,00 m | Lado Esquerdo: 0,00 m

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

Nome Acompanhante Vistoria: 0

Contato Telefônico Acompanhante: 0

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

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

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

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0

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
- [ ] 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 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] 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** 1	**Nº Dormitórios** 1

Dimensões

Área Privativa: 124,77 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 124,77 m²

Área Averbada: 124.77 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 0

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [x] 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: 26/03/2024		
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 imóvel isolado.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☐	☒
Trata-se de imóvel isolado.		
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?	☐	☒
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.		
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 35.011 do Cartório de 1º Ofício de Serviços Registral e Notarial de Gravatá - PE: Terreno com 250,00 m² e Área Construída com 124,77 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.03.274.02.0190.001: Terreno com 250,00 m² e Área Construída com 124,77 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 124,77 m² e Terreno com 250,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$ 55.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$5.600,00 a R$8.700,00/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 LUCIANA NUNES DA SILVA	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 0.96 km
	Bairro/Setor CRUZEIRO	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55644-282	**Latitude** -08.215119		**Longitude** -35.572572
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Olga Corretora de Imóveis			**Telefone** (81) 99830-0108
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 800.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 7.272,73	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 290,00	**Área da Edificação (m²)** 110,00
	Área Privativa 110		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
2	**Logradouro** AV MATEUS FERREIRA DE MOURA	**Nº** 277	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 3.61 km
	Bairro/Setor NOSSA SENHORA DAS GRACAS	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55642-520	**Latitude** -08.197214		**Longitude** -35.552848
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** REMAX Gênesis			**Telefone** (81) 97340-9263
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 10	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.200.001,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 5.714,29	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 500,00	**Área da Edificação (m²)** 210,00
	Área Privativa 210		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
3	**Logradouro** R ALFREDO AUGUSTO SANTIAGO	**Nº** 61	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 4.3 km
	Bairro/Setor NOSSA SENHORA DAS GRACAS	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55642-500	**Latitude** -08.196115		**Longitude** -35.550462
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** José Fabricio Neto			**Telefone** (81) 99971-8898
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 4	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 850.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 5.666,67	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 350,00	**Área da Edificação (m²)** 150,00
	Área Privativa 150		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
4	**Logradouro** R CLETO CAMPELO	**Nº** 12	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 2.49 km
	Bairro/Setor GRAVATA CENTRO	**Cidade** GRAVATA	**UF** PE	**CEP** 55641-000	**Latitude** -08.203460		**Longitude** -35.568224
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Alto Padrão Imobiliária			**Telefone** (81) 99424-1524
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 600.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 6.000,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 100,00
	Área Privativa 100		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
5	**Logradouro** Avenida Marechal Hermes da Fonseca	**Nº** 1026	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 5.14 km
	Bairro/Setor Porta Florada	**Cidade** Gravatá	**UF** PE	**CEP** 55640-015	**Latitude** -8.1945240		**Longitude** -35.5408150
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Maria Castelo Branco			**Telefone** (81) 997-1422
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 600.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 8.695,65	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 288,00	**Área da Edificação (m²)** 69,00
	Área Privativa 69		**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): 250,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 124,77	Valor m²: R$ 6.407,86	Valor Edificação: R$ 799.508,77
Valor de Liquidez: R$ 632.000,00	Valor Imóvel:	R$ 800.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 800.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 800.000,00	Valor por extenso: oitocentos 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

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
35011	0	Indefinido		124,77	R$ 800.000,00	R$ 632.000,00

Valor Imóvel	R$ 800.000,00	Valor por extenso: oitocentos mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Nome do Avaliador** MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD	**CREA / CAU** CREA-506.226.509-6

Local e Data
SAO PAULO
27/03/2024



"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do 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 Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 1
Data Foto 26/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 26/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito - Terreno
Data Foto 26/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 26/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Frontal
Data Foto 26/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 26/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010293534

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: SILVANO DA SILVA BEZERRA, 50		Andar:	Complemento:
CEP: 55644-470	Bairro:CRUZEIRO	Cidade: Gravatá - PE	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 5
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de Conservação IBAPE-SP: B

OS: 0010293534

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Luciana Nunes da Silva, S/N				
CEP: 55644-282	Bairro: Cruzeiro	Cidade: Gravatá - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária:	Contato: Olga Corretora de Imóveis	Telefone: (81) 9983-00108		
Área Construída: 110,00 m^2	Data: 27/03/2024	Valor:R$ 800.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AOyATNzgzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Avenida Mateus Ferreira de Moura, 277				
CEP: 55642-520	Bairro: Nossa Senhora das Graças	Cidade: Gravatá - PE		
Nº vagas: 10	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: REMAX Gênesis	Contato:	Telefone: (81) 9734-09263		
Área Construída: 210,00 m^2	Data: 27/03/2024	Valor:R$ 1.200.001,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QOyATNzgzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Alfredo Augusto Santiago, 61				
CEP: 55642-500	Bairro: Nossa Senhora das Graças	Cidade: Gravatá - PE		
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária:	Contato: José Fabricio Neto	Telefone: (81) 9997-18898		
Área Construída: 150,00 m^2	Data: 27/03/2024	Valor:R$ 850.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMzATNzgzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Cleto Campelo, 12				
CEP: 55641-000	Bairro: Gravatá Centro	Cidade: Gravatá - PE		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Alto Padrão Imobiliária	Contato:	Telefone: (81) 9942-41524		
Área Construída: 100,00 m^2	Data: 27/03/2024	Valor:R$ 600.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMzATNzgzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Avenida Marechal Hermes da Fonseca, 1026				
CEP: 55640-015	Bairro: Porta Florada	Cidade: Gravatá - PE		
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária:	Contato: Maria Castelo Branco	Telefone: (81) 9971-422		
Área Construída: 69,00 m^2	Data: 27/03/2024	Valor:R$ 600.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMzATNzgzN				

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	800.000,00	110,00	0,9	6.545,45	90	1,0554	1,0933	0,9690	0,9703	1,0000	1,0000	478,42	7.023,87	1,0731	7.023,87
2	1.200.001,00	210,00	0,9	5.142,86	90	1,0554	1,0000	1,0672	0,9812	1,0000	1,0000	505,52	5.648,39	1,0983	5.648,39
3	850.000,00	150,00	0,9	5.100,00	90	1,1558	1,0933	1,0471	0,9834	1,0000	1,0000	1.298,88	6.398,88	1,2547	6.398,88
4	600.000,00	100,00	0,9	5.400,00	90	1,0554	1,0933	0,9462	0,9566	1,0000	1,0000	197,55	5.597,55	1,0366	5.597,55
5	600.000,00	69,00	0,9	7.826,09	90	1,1008	1,0000	0,9286	0,9224	1,0000	1,0000	-455,48	7.370,61	0,9418	7.370,61
AV		124,77													6.407,86

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$)
6.407,86	796,73	8.330,22	4.485,50	12,43	17,05	799.508,77

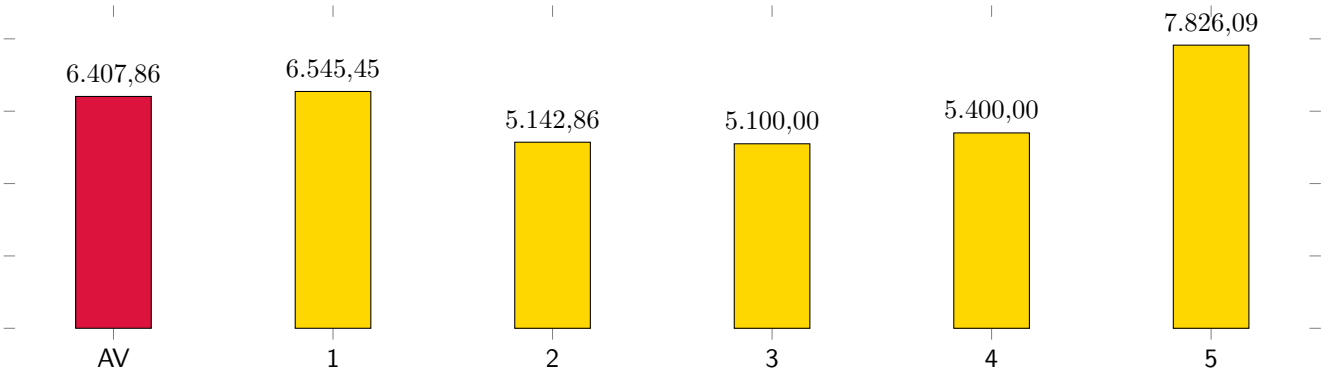
Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 800.000,00

OS: 0010293534

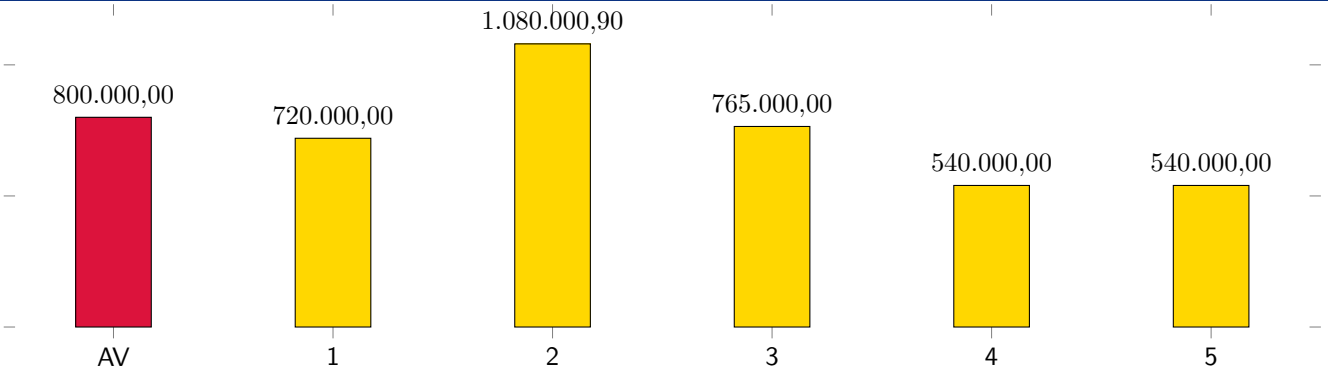
Croqui de Localização





*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$ 800.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	2.400,00	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]		0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79%	ao ano
Total 1		0,29% ao mês	Total 2	0,70%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,99% fixas + financeiras

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 79,00% R$ 632.000,00

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).