

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Silvio Wander Cimitan		Nº CPF / CNPJ 56990715120		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO MATSUBARA	
Valor Compra Venda R\$ 460.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010380623	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 27.008	
Logradouro R DUQUE DE CAXIAS		Nº 377		Andar	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade PONTA PORÁ		UF MS	
				Complemento AP Nº 33	
				CEP 79904-690	
				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 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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<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 checked="" 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		<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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> 0		<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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 10,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<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>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
				<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
				<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 type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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> 1	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 112,92 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 14,12 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 127,04 m <sup>2</sup> Área Averbada: 127,04 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios 1</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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: 13/03/2024

- |   |                                     |                                     |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|   | 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?<br>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                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>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                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br>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                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br>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             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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?<br>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 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?<br>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   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>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                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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**


✓ Informações extraídas da matrícula nº 27.008 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ponta Porã - MS: Área privativa com 112,92 m², área comum com 14,12 m² e área total com 127,04 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 02.87.005.064.01: Área edificada com 127,04 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área privativa com 112,92 m². ✓ 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\$4.900,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação, sendo os elementos 01 e 02 unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando. ✓ 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 DUQUE DE CAXIAS	Nº 377	Andar 2	Complemento AP N 33	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PONTA PORA	UF MS	CEP 79904-690	Latitude -22.541528
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Valdeir Soares		Telefone (67) 99209-4975
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 14/03/2024	Valor m² R\$ 3.716,81	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 113		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Área da Edificação (m²) 113,00		
2	Logradouro R DUQUE DE CAXIAS	Nº 377	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PONTA PORA	UF MS	CEP 79904-690	Latitude -22.541528
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Fernanda Gomes		Telefone (67) 98459-4485
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 14/03/2024	Valor m² R\$ 3.716,81	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 113		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Área da Edificação (m²) 113,00		
3	Logradouro AV BRASIL	Nº 4744	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.26 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PONTA PORA	UF MS	CEP 79904-576	Latitude -22.551641
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Valdeir Soares		Telefone (67) 99209-4975
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 14/03/2024	Valor m² R\$ 3.333,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Área da Edificação (m²) 90,00		
4	Logradouro R JOAQUIM PEREIRA TEIXEIRA	Nº 88	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.19 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PONTA PORA	UF MS	CEP 79904-636	Latitude -22.533289
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Ruth		Telefone (67) 99632-5296
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 14/03/2024	Valor m² R\$ 5.508,20	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 76.25		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área da Edificação (m²) 76,25		
5	Logradouro R JORGE ROBERTO SALOMAO	Nº 279	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.64 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PONTA PORA	UF MS	CEP 79904-598	Latitude -22.519258
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Guilherme Bilherbeck		Telefone (67) 98424-2012
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 14/03/2024	Valor m² R\$ 3.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Área da Edificação (m²) 100,00		

**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): 112,92	Valor m²: R\$ 3.354,62	Valor Edificação: R\$ 378.803,83				
Valor de Liquidez: R\$ 273.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 379.000,00				
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 379.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 379.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e nove 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
27.008	0	Indefinido		112,92	R\$ 379.000,00	R\$ 273.000,00
Valor Imóvel	R\$ 379.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e nove 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 15/03/2024						

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

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

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



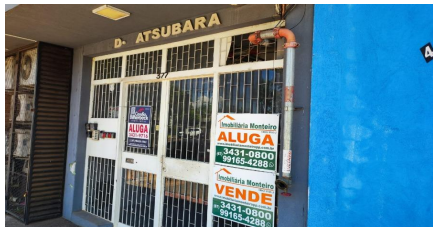
Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 13/03/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 13/03/2024



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 13/03/2024



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 13/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 14/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 14/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 14/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/03/2024

Fotos da Amostra 5

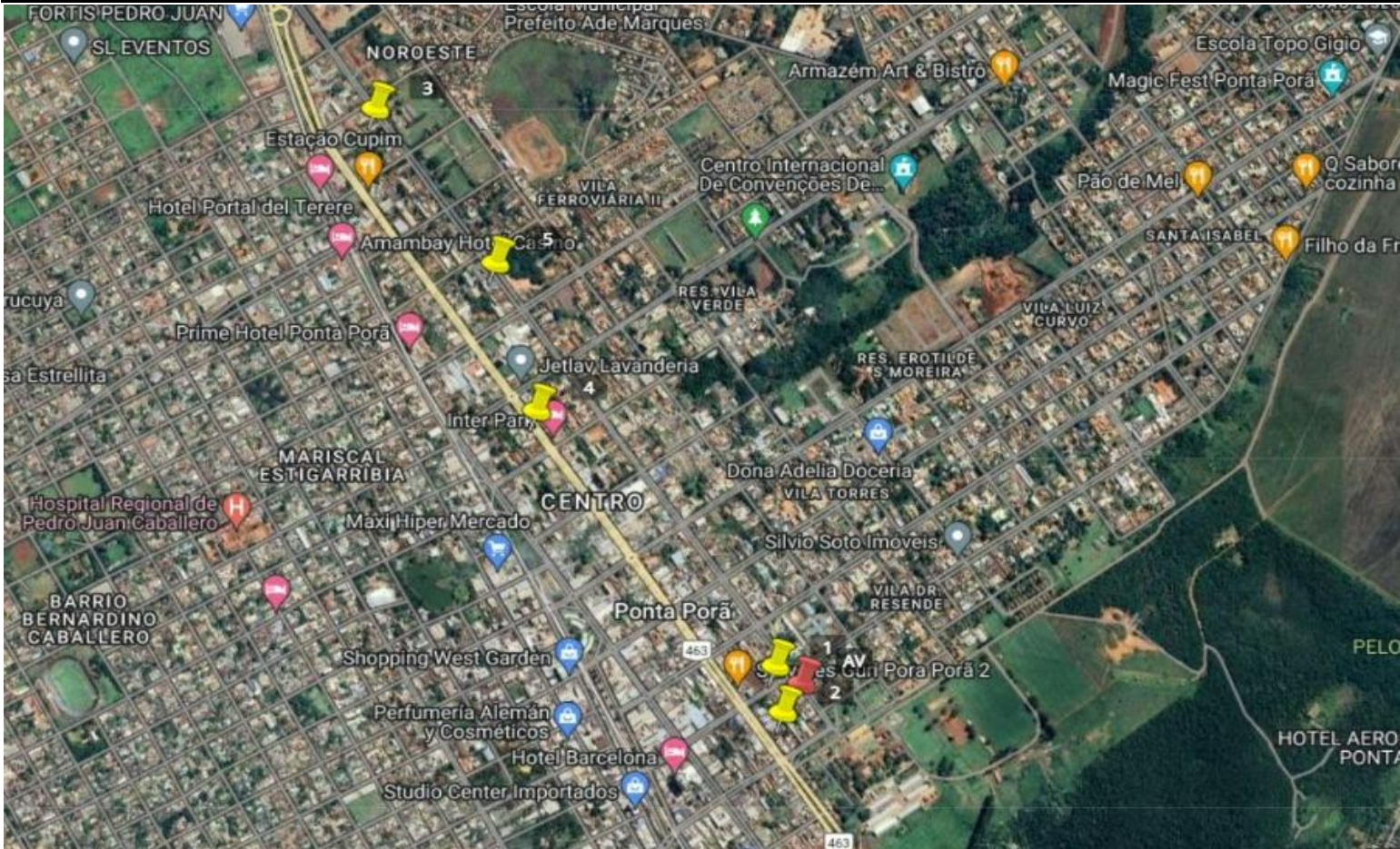


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010380623

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento: Edifício Matsubara

Logradouro: Rua Duque de Caxias, 377

Andar: 2

Complemento: Apto n° 33

CEP: 79904-690

Bairro:Centro

Cidade: Ponta Porã - MS

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Apartamento


Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010380623


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Duque de Caxias, 377		Andar: 2º		
	CEP: 79904-690	Bairro: Centro	Cidade: Ponta Porã - MS		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária:	Contato: Valdeir Soares	Telefone: (67) 9920-94975		
	Área Privativa: 113,00 m <sup>2</sup>	Data: 13/03/2024	Valor: R\$ 420.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1QT00czN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1QT00czN</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Duque de Caxias, 377				
	CEP: 79904-690	Bairro: Centro	Cidade: Ponta Porã - MS		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária:	Contato: Fernanda Gomes	Telefone: (67) 9845-94485		
	Área Privativa: 113,00 m <sup>2</sup>	Data: 13/03/2024	Valor: R\$ 420.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1QT00czN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1QT00czN</a>				

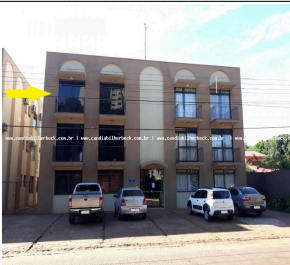
## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Avenida Brasil, 4744				
	CEP: 79904-576	Bairro: Centro	Cidade: Ponta Porã - MS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária:	Contato: Valdeir Soares	Telefone: (67) 9920-94975		
	Área Privativa: 90,00 m <sup>2</sup>	Data: 13/03/2024	Valor: R\$ 300.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1QT00czN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1QT00czN</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Joaquim Pereira Teixeira, 88				
	CEP: 79904-636	Bairro: Centro	Cidade: Ponta Porã - MS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária:	Contato: Ruth	Telefone: (67) 9963-25296		
	Área Privativa: 76,25 m <sup>2</sup>	Data: 13/03/2024	Valor: R\$ 420.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1QT00czN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1QT00czN</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Jorge Roberto Salomão, 279				
	CEP: 79900-000	Bairro: Centro	Cidade: Ponta Porã - MS		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária:	Contato: Guilherme Bilherbeck	Telefone: (67) 9842-42012		
	Área Privativa: 100,00 m <sup>2</sup>	Data: 13/03/2024	Valor: R\$ 350.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1QT00czN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1QT00czN</a>				

OS: 0010380623

## Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	420.000,00	113,00	0,9	3.345,13	80	1,0000	1,0000	1,0002	1,0000	1,0001	1,0000	0,89	3.346,02	1,0003	3.346,02
2	420.000,00	113,00	0,9	3.345,13	80	1,0000	1,0000	1,0002	1,0000	1,0001	1,0000	0,89	3.346,02	1,0003	3.346,02
3	300.000,00	90,00	0,9	3.000,00	80	1,1733	1,1110	0,9449	1,0000	0,8914	1,0000	191,07	3.191,07	1,0637	3.191,07
4	420.000,00	76,25	0,9	4.957,38	80	0,8768	1,0000	0,9521	1,0000	0,8731	1,0000	-1.355,38	3.601,99	0,7266	3.601,99
5	350.000,00	100,00	0,9	3.150,00	80	1,0000	1,1110	0,9701	1,0000	0,9849	1,0000	138,00	3.288,00	1,0438	3.288,00

## Resumo dos Resultados

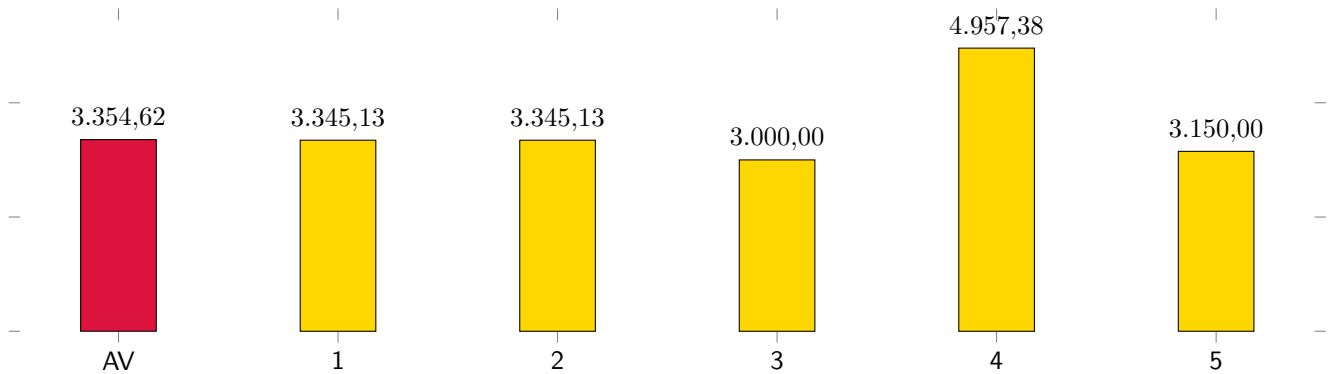
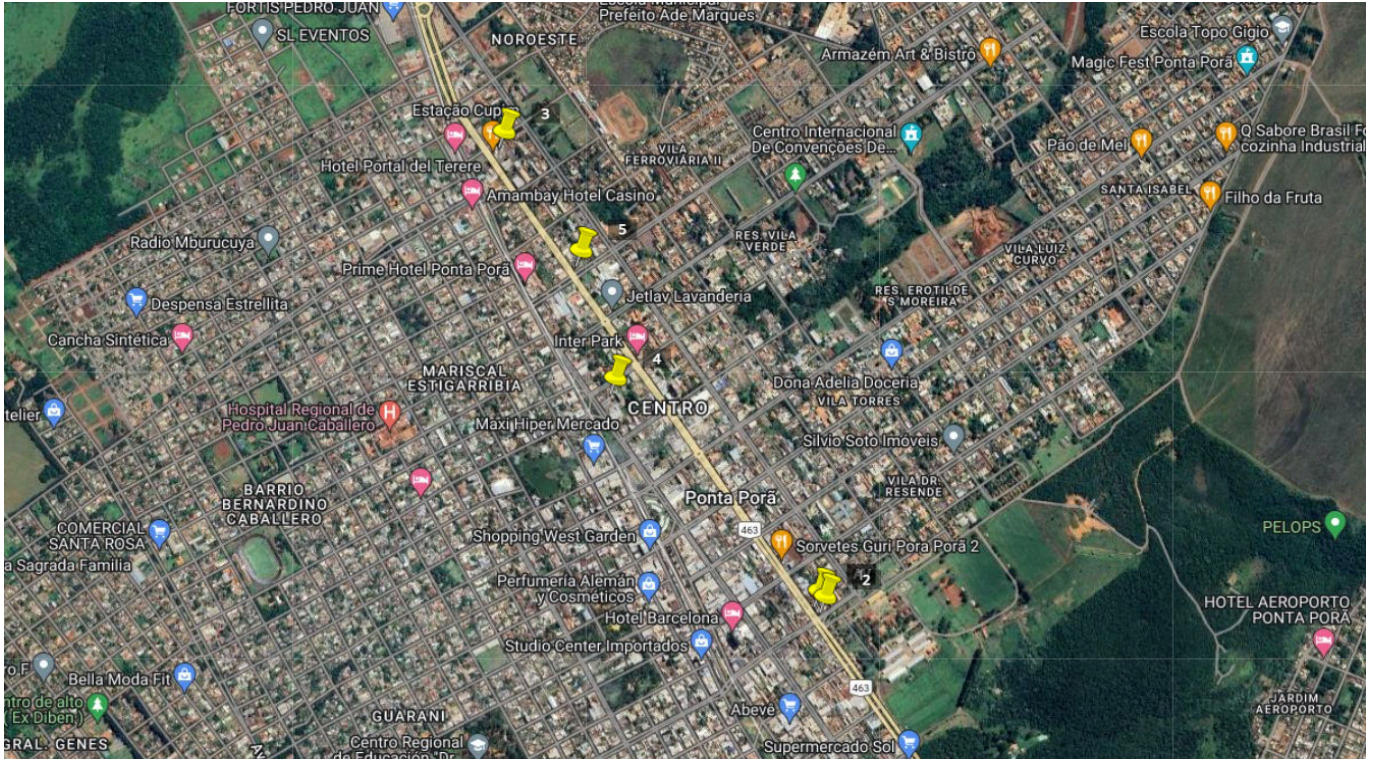
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.354,62	151,71	4.361,01	2.348,23	4,52	6,20	378.803,83

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

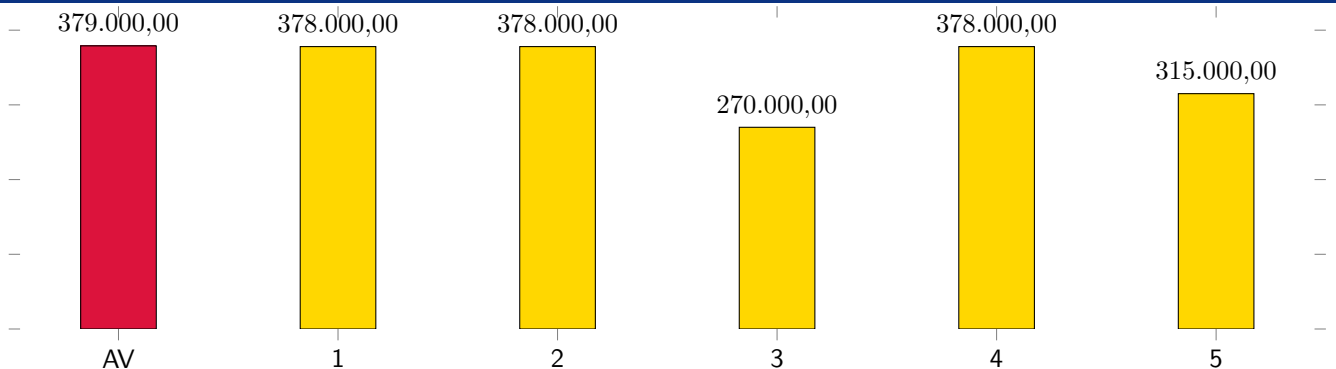
R\$ 379.000,00

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\$ 379.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.137,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenç	1.000,00 0,02% ao mês	Inflação média ao ano	4,82% IPCA 12 meses
Comissão ]	0,17% ao mês	Custo financeiro	8,79% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,21% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,70% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,92% 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. 72,03% **R\$ 273.000,00****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).