

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RONNEY LEITE SILVA		Nº CPF / CNPJ 00857435426		Nome Condomínio/Empreendimento Empreendimento Espaço Empresarial Giovanni Fulco	
Valor Compra Venda R\$ 145.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010165373	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3		Matrícula 24.604	
Logradouro AV PRUDENTE DE MORAIS		Nº 744		Andar 0	
Bairro/Setor TIROL		Cidade NATAL		UF RN	
				CEP 59020-510	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		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"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input type="checkbox"/> Gás Canalizado 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 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 checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Petrópolis - Cidade Alta - Alecrim		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <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"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Fração Ideal: 0,009950 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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 checked="" 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: 2 Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano					
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Sala comercial		Uso do Edifício: Comercial		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"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	
Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Comercial Fechamento das Paredes: Alvenaria Total de Banheiros: 1					
Fachada Principal Vidro		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 1		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Dimensões Área Privativa: 44,65 m ² Área Comum (m ²): 35,52 m ² Área Total (m ²): 80,17 m ² Área Averbada: 80,17 m ² Área não Averbada 0 m ²					
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: 27/12/2023
- 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
 ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? 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.
 - 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
 ✓ 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? Sim Não
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
 - 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 24.604 do 3º Ofício de Notas do Registro de Imóveis da Comarca de Natal- RN: Área privativa com 44,65 m². ✓ Informações extraídas do Documento de Arrecadação Municipal nº 06620148: Áreas não informadas. ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 44,65 m². ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01 e 02, que variam de R\$4.400,00 a R\$4.700,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Imóvel pertencente ao Condomínio Espaço Empresarial Giovanni Fulco e de acordo com informações obtidas por meio de pesquisa mercadológica o imóvel possui 01 vaga de garagem. Todavia, face a não averbação da mesma não foi considerada para fins da presente avaliação. ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. ✓ Imóvel pertencente ao Empreendimento Espaço Empresarial Giovanni Fulco, conforme documentação fornecida.

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

1	Logradouro AV PRUDENTE DE MORAIS	Nº 744	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor TIROL	Cidade NATAL	UF RN	CEP 59020-510	Latitude -05.834030
	Descrição Sala comercial		Fonte de Informações Abreu Imóveis		Telefone (84) 98827-3322
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2023	Valor m² R\$ 4.444,44	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 27		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 27,00		
2	Logradouro AV PRUDENTE DE MORAIS	Nº 744	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor TIROL	Cidade NATAL	UF RN	CEP 59020-510	Latitude -05.834030
	Descrição Sala comercial		Fonte de Informações N L Imóveis		Telefone (84) 4006-7373
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2023	Valor m² R\$ 4.687,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 32		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 32,00		
3	Logradouro R PROMOTOR MANOEL ALVES PESSOA NETO	Nº 45	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 5.52 km
	Bairro/Setor CANDELARIA	Cidade NATAL	UF RN	CEP 59065-555	Latitude
	Descrição Sala comercial		Fonte de Informações Abreu Imóveis		Telefone (84) 98827-3322
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 126.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2023	Valor m² R\$ 5.727,27	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 22		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 22,00		
4	Logradouro R PROMOTOR MANOEL ALVES PESSOA NETO	Nº 45	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 5.52 km
	Bairro/Setor CANDELARIA	Cidade NATAL	UF RN	CEP 59065-555	Latitude
	Descrição Sala comercial		Fonte de Informações Abreu Imóveis		Telefone (84) 98827-3322
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2023	Valor m² R\$ 5.833,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 24		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 24,00		
5	Logradouro R CORONEL JOAQUIM MANOEL	Nº 615	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.04 km
	Bairro/Setor PETROPOLIS	Cidade NATAL	UF RN	CEP 59012-330	Latitude -05.783202
	Descrição Sala comercial		Fonte de Informações Abreu Imóveis		Telefone (84) 98827-3322
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2023	Valor m² R\$ 6.451,61	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 31		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 31,00		

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): 44,65		Valor m²: R\$ 3.791,53		Valor Edificação: R\$ 169.292,00		
Valor de Liquidez: R\$ 132.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 169.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 169.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 169.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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
24.604	0	Indefinido		44,65	R\$ 169.000,00	R\$ 132.000,00
Valor Imóvel	R\$ 169.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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 28/12/2023						

"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 27/12/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 27/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 27/12/2023



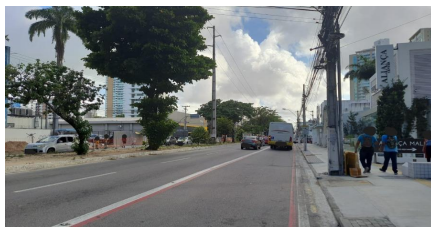
Representação Identificação Numérica
Descrição ID. DO CONDOMÍNIO
 Data Foto 27/12/2023



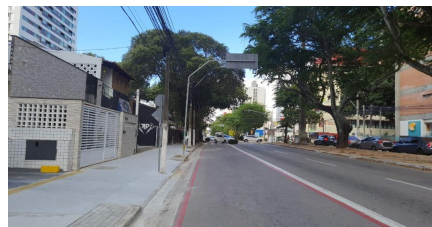
Representação Identificação Numérica
Descrição ID. NUMÉRICA
 Data Foto 27/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição PLACA DA RUA
 Data Foto 27/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição RUA
 Data Foto 27/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição RUA
 Data Foto 27/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição RUA
 Data Foto 27/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
 Data Foto 27/12/2023



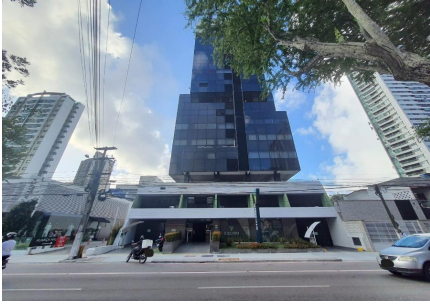
Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
 Data Foto 27/12/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 28/12/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2023

Fotos da Amostra 5

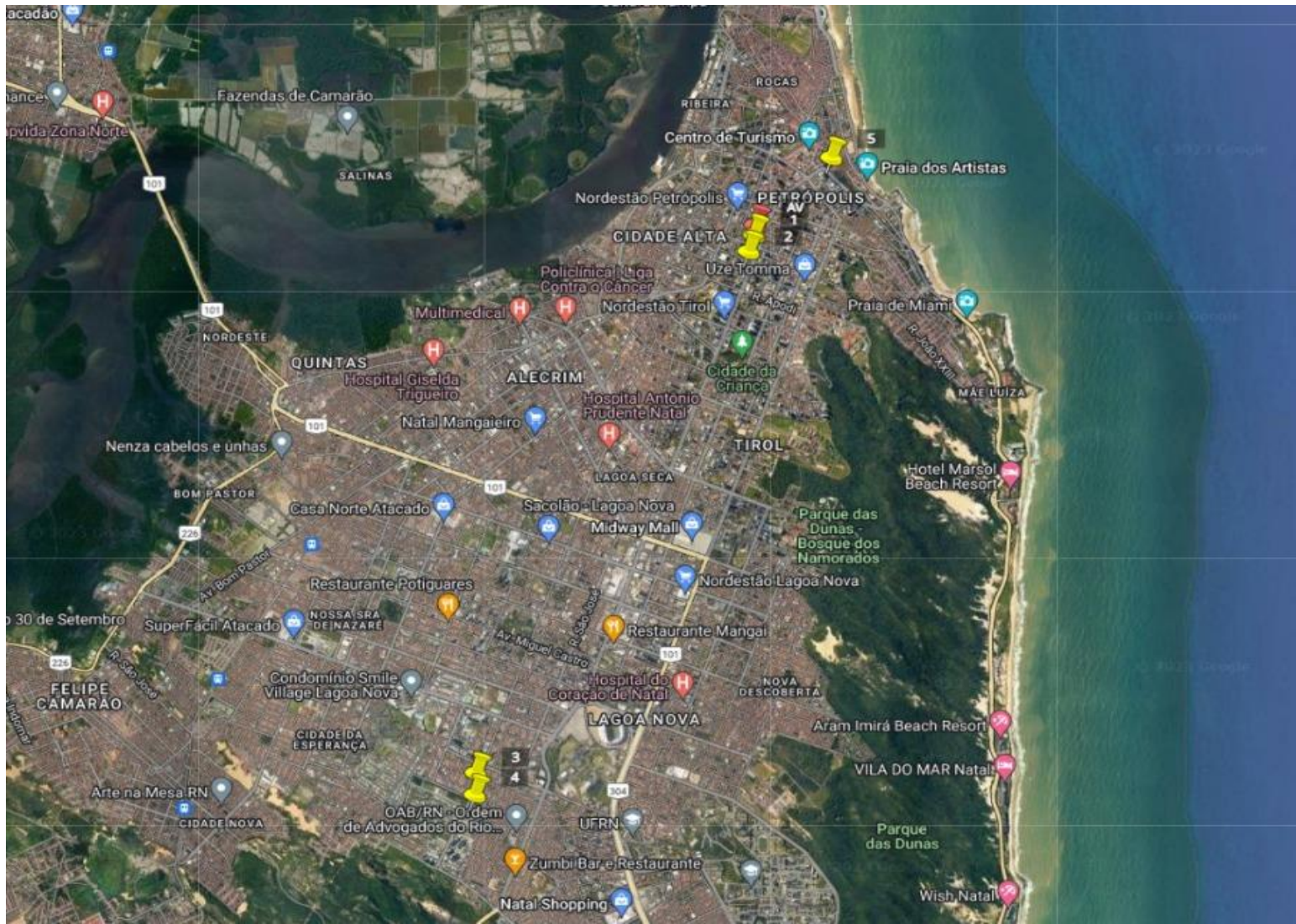


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010165373

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Espaço Empresarial Giovanni Fulco

Logradouro: AV. PRUDENTE DE MORAIS, 744

Andar:

Complemento: SL 901

CEP: 59020-510

Bairro: TIROL

Cidade: Natal - RN

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento


Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Escritório Padrão Médio c/elev.


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010165373

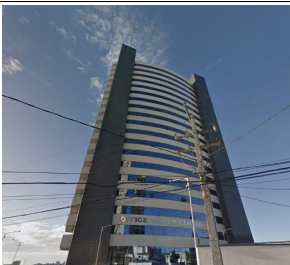
Elemento Comparativo 1

	Endereço: AV. PRUDENTE DE MORAIS, 744				
	CEP: 59020-510	Bairro: TIROL	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 0	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Escritório Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Abreu Imóveis	Contato:	Telefone: (84) 9882-73322		
	Área Privativa: 27,00 m ²	Data: 28/12/2023	Valor: R\$ 120.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwMTM2MzN				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: AV. PRUDENTE DE MORAIS, 744				
	CEP: 59020-510	Bairro: TIROL	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 0	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Escritório Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: N L Imóveis	Contato:	Telefone: (84) 4006-7373		
	Área Privativa: 32,00 m ²	Data: 28/12/2023	Valor: R\$ 150.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wMTM2MzN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45				
	CEP: 59065-555	Bairro: Candelária	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 0	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Escritório Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Abreu Imóveis	Contato:	Telefone: (84) 9882-73322		
	Área Privativa: 22,00 m ²	Data: 28/12/2023	Valor: R\$ 126.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0wMTM2MzN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45				
	CEP: 59065-555	Bairro: Candelária	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 0	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Escritório Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Abreu Imóveis	Contato:	Telefone: (84) 9882-73322		
	Área Privativa: 24,00 m ²	Data: 28/12/2023	Valor: R\$ 140.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMxMTM2MzN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Coronel Joaquim Manoel, 615				
	CEP: 59012-330	Bairro: Petrópolis	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 0	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Escritório Padrão Médio c/elev. (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Abreu Imóveis	Contato:	Telefone: (84) 9882-73322		
	Área Privativa: 31,00 m ²	Data: 28/12/2023	Valor: R\$ 200.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMxMTM2MzN				

OS: 0010165373

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	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 ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	120.000,00	27,00	0,9	4.000,00	80	1,0000	1,0000	0,9391	1,0000	0,8611	1,0000	-799,28	3.200,72	0,8002	3.200,72
2	150.000,00	32,00	0,9	4.218,75	80	1,0000	1,0000	0,9201	1,0000	0,8796	1,0000	-845,02	3.373,73	0,7997	3.373,73
3	126.000,00	22,00	0,9	5.154,55	80	1,0000	1,0000	0,9153	1,0000	0,8394	1,0000	-1.264,51	3.890,04	0,7547	3.890,04
4	140.000,00	24,00	0,9	5.250,00	80	1,0000	1,0000	0,9253	1,0000	0,8485	1,0000	-1.187,18	4.062,82	0,7739	4.062,82
5	200.000,00	31,00	0,9	5.806,45	80	1,0000	0,9143	0,9554	1,0000	0,8761	1,0000	-1.376,08	4.430,37	0,7630	4.430,37

Resumo dos Resultados

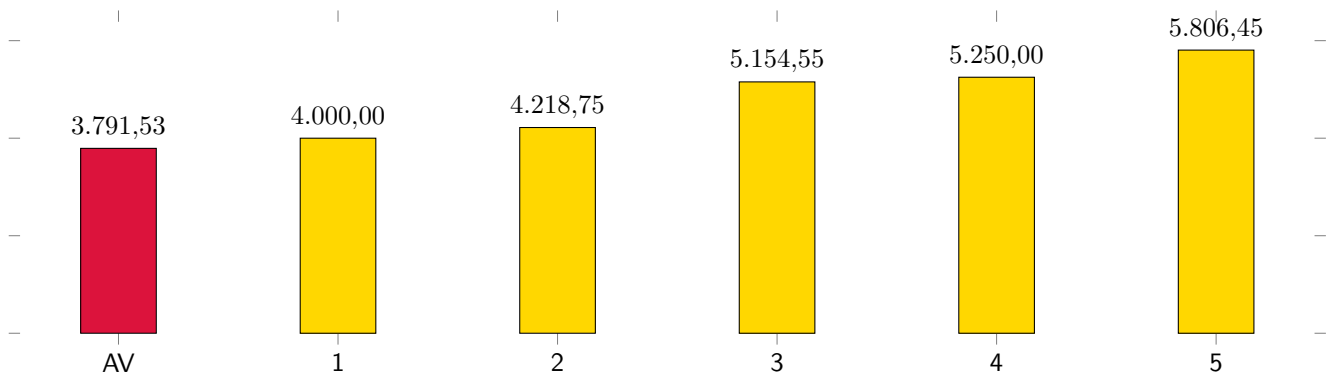
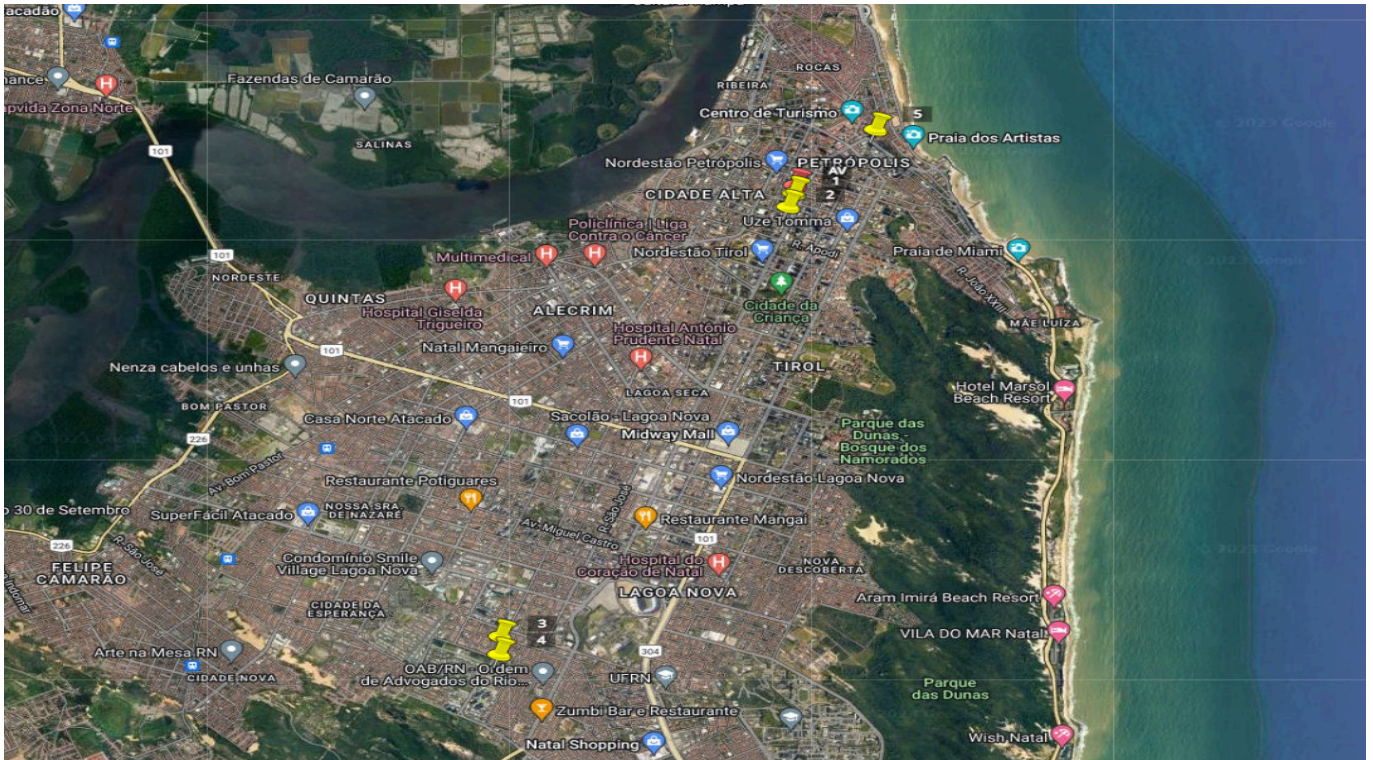
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.791,53	503,88	4.928,99	2.654,07	13,29	18,22	169.292,00

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

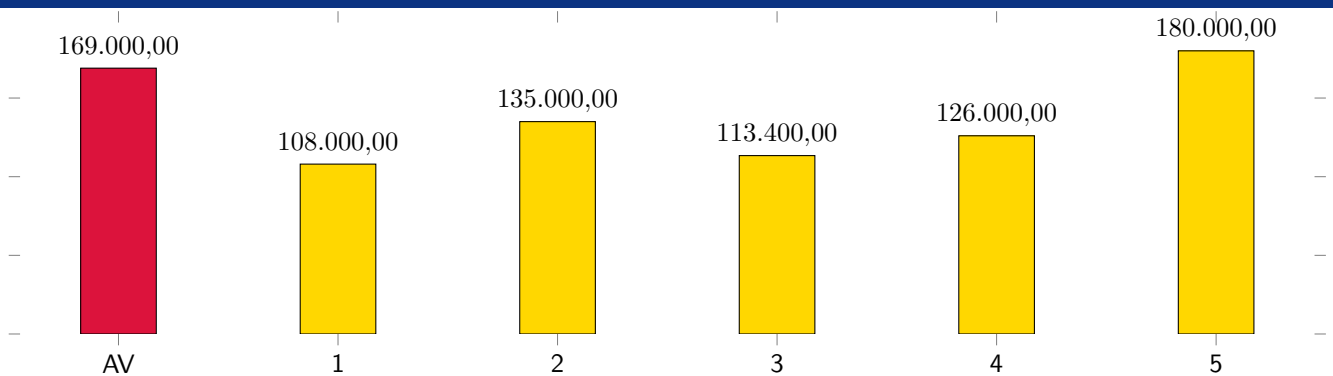
R\$ 169.000,00

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\$ 169.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	507,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenc	1.000,00 0,05% ao mês	Inflação média ao ano	4,82% IPCA 12 meses
Comissão]	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79% ao ano
Total 1	0,32% ao mês	Total 2	0,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,03% 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. 78,11% R\$ 132.000,00

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).