

IDENTIFICAÇÃO						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSE OZANIR DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 18037397890		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Enzo Guimarães		
Valor Compra Venda R\$ 500.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010330793		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3		Matrícula 77422		
Logradouro EST DA CONCEICAO		Nº 1166		Andar 0		Complemento CS 12
Bairro/Setor MARAMBAIA		Cidade ITABORAI		UF RJ	CEP 24859-408	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 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input 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 checked="" type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> Centro/Manilha/Granjas Cabaçu			<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: 180,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 0,00 m    Lado Esquerdo: 0,00 m			
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> 0		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> 0		
<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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo						
Condomínio / Imóvel Avaliado						
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b> Nº de Pavimentos: 0    Nº Unidades Por Andar: 0    Nº Total de Unidades no condomínio: 0    Nº de Elevadores: 0    Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano						
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Casa de condomínio		<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 checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins						
<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b> Anos 15 Ano Construção 0	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliado</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 Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
<b>Uso do Imóvel Avaliado:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria			<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal</b> Pintura		<b>Esquadrias</b> Alumínio		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios 1</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 148,78 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 148,78 m <sup>2</sup> Área Averbada: 148,78 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>			<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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**

Sim Não

Data da Vistoria: 06/02/2024

- 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  
 Vaga de Garagem não documentada.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não  
 Vaga de Garagem não documentada.
- 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  
 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)?  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 77.422 do Cartório do 3º Ofício de São Gonçalo - RJ: Terreno com 180,00 m² e Área Construída com 148,78 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 852256000: Terreno com 180,00 m² e Área Construída com 148,78 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 148,78 m² e Terreno com 180,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 60.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.800,00 a R\$3.400,00/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. ✓ Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Enzo Guimarães, conforme documentação fornecida.

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

1	Logradouro EST DA CONCEICAO	Nº 1166	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.09 km		
	Bairro/Setor MARAMBAIA	Cidade ITABORAI	UF RJ	CEP 24859-408	Latitude -22.8009590	Longitude -42.9396980	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Medina Paes Imóveis		Telefone (21) 3811-1122	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 07/02/2024	Valor m² R\$ 2.761,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 210,00	Área da Edificação (m²) 105,00
	Área Privativa 105		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro EST DA CONCEICAO	Nº 1166	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.09 km		
	Bairro/Setor MARAMBAIA	Cidade ITABORAI	UF RJ	CEP 24859-408	Latitude -22.8017110	Longitude -42.9392410	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Brasil Brokers		Telefone (21) 2716-9300	
	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 07/02/2024	Valor m² R\$ 3.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro ROD RJ 104	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.7 km		
	Bairro/Setor MARAMBAIA	Cidade ITABORAI	UF RJ	CEP 24859-372	Latitude -22.7859330	Longitude -42.9362070	
	Descrição Casa			Fonte de Informações WD Imobiliária		Telefone (21) 98408-2534	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 07/02/2024	Valor m² R\$ 3.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	Área da Edificação (m²) 160,00
	Área Privativa 160		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro AV PREFEITO MILTON RODRIGUES	Nº 1400	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.87 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade ITABORAI	UF RJ	CEP 24855-264	Latitude -22.7824460	Longitude -42.9193980	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Gilberto		Telefone (21) 99954-4804	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 07/02/2024	Valor m² R\$ 3.392,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 112,00
	Área Privativa 112		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro EST DO CHALET	Nº 18	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 3.86 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade ITABORAI	UF RJ	CEP 24855-312	Latitude -22.775853	Longitude -42.913530	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Sérgio Lopes		Telefone (21) 98014-9183	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 07/02/2024	Valor m² R\$ 3.200,00	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		

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III  
 Metodologia:  
 Fatores:

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 180,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 148,78		Valor m²: R\$ 2.314,37		Valor Edificação: R\$ 344.331,69		
Valor de Liquidez: R\$ 271.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 344.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 344.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 344.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e quatro mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
77422	0	Indefinido		148,78	R\$ 344.000,00	R\$ 271.000,00
Valor Imóvel	R\$ 344.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e quatro mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Local e Data SAO PAULO 08/02/2024						

"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** Vista da Rua 1  
**Data Foto** 06/02/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vista da Rua 2  
**Data Foto** 06/02/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho Frontal  
**Data Foto** 06/02/2024



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/02/2024



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/02/2024

Fotos da Amostra 1



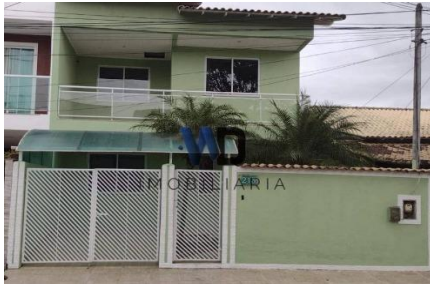
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 07/02/2024

Fotos da Amostra 2



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 07/02/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 07/02/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 07/02/2024

Fotos da Amostra 5

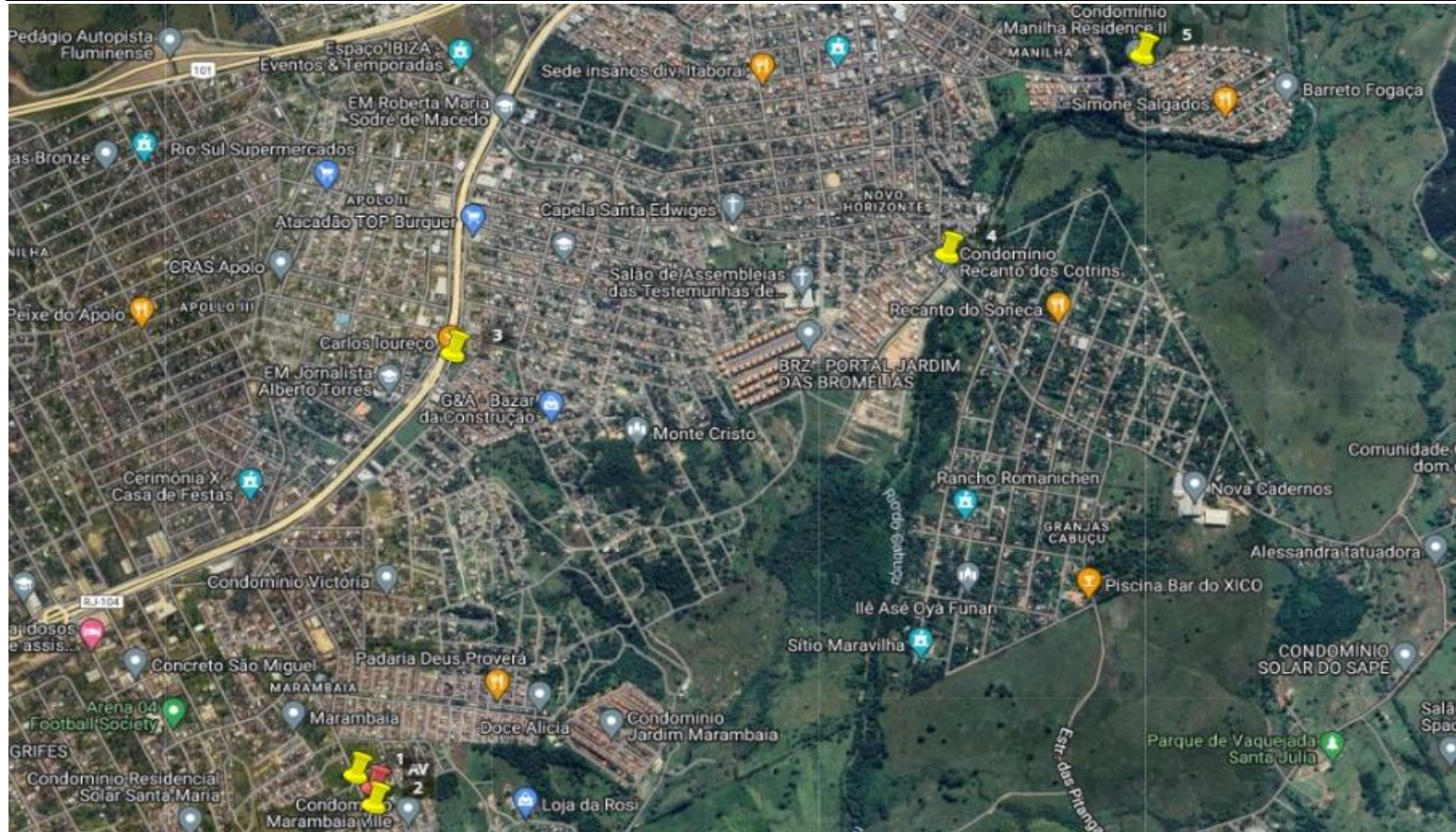


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 07/02/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010330793

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Enzo Guimarães

Logradouro: EST DA CONCEICAO, 1166

Andar:

Complemento: CS 12

CEP: 24859-408

Bairro:MARAMBAIA

Cidade: Itaboraí - RJ

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010330793


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Estrada da Conceição, 1166				
	CEP: 24859-408	Bairro: Marambaia (Manilha)		Cidade: Itaboraí - RJ	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Medina Paes Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 3811-1122	
	Área Construída: 105,00 m <sup>2</sup>	Data: 07/02/2024	Valor: R\$ 290.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1UDM1UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1UDM1UzN</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Estrada da Conceição, 1166				
	CEP: 24859-408	Bairro: Marambaia (Manilha)		Cidade: Itaboraí - RJ	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Brasil Brokers		Contato:	Telefone: (21) 2716-9300	
	Área Construída: 100,00 m <sup>2</sup>	Data: 07/02/2024	Valor: R\$ 300.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1UDM1UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1UDM1UzN</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rodovia RJ-104, 3263				
	CEP: 24859-372	Bairro: Marambaia (Manilha)		Cidade: Itaboraí - RJ	
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: WD Imobiliária		Contato:	Telefone: (21) 9840-82534	
	Área Construída: 160,00 m <sup>2</sup>	Data: 07/02/2024	Valor: R\$ 480.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1UDM1UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1UDM1UzN</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: Avenida Prefeito Milton Rodrigues, 1400				
	CEP: 24855-264	Bairro: Centro (Manilha)		Cidade: Itaboraí - RJ	
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:		Contato: Gilberto	Telefone: (21) 9995-44804	
	Área Construída: 112,00 m <sup>2</sup>	Data: 07/02/2024	Valor: R\$ 380.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1UDM1UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1UDM1UzN</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Estrada do Chalet, 18				
	CEP: 24855-312	Bairro: Centro (Manilha)		Cidade: Itaboraí - RJ	
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:		Contato: Sérgio Lopes	Telefone: (21) 9801-49183	
	Área Construída: 100,00 m <sup>2</sup>	Data: 07/02/2024	Valor: R\$ 320.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1UDM1UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1UDM1UzN</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	290.000,00	105,00	0,9	2.485,71	90	1,0000	1,0000	0,9166	0,9367	1,0000	1,0000	-364,64	2.121,07	0,8533	2.121,07
2	300.000,00	100,00	0,9	2.700,00	90	0,9421	1,0000	0,9516	0,9497	1,0000	1,0000	-407,37	2.292,63	0,8491	2.292,63
3	480.000,00	160,00	0,9	2.700,00	90	0,9587	0,9146	1,0183	1,0337	1,0000	1,0000	-167,12	2.532,88	0,9381	2.532,88
4	380.000,00	112,00	0,9	3.053,57	90	0,9421	0,9146	0,9315	0,9235	1,0000	1,0000	-836,59	2.216,98	0,7260	2.216,98
5	320.000,00	100,00	0,9	2.880,00	90	0,9421	1,0000	0,9516	0,9367	1,0000	1,0000	-471,73	2.408,27	0,8362	2.408,27
AV		148,78													2.314,37

## 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 (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.314,37	161,01	3.008,68	1.620,06	6,96	9,54	344.331,69

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
<b>R\$ 344.000,00</b>



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 344.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.032,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenc	1.000,00 0,02% ao mês	Inflação média ao ano	4,82% IPCA 12 meses
Comissão ]	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79% ao ano
Total 1	0,30% ao mês	Total 2	0,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% 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. 78,78% R\$ 271.000,00

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).