

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Iassanan Gonçalves Rigo				Nº CPF / CNPJ 01826498060		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Biasus				
Valor Compra Venda R\$ 446.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010277070				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 82829					
Logradouro R MOREIRA CESAR		Nº 683			Andar 2		Complemento AP 301			
Bairro/Setor PIO X		Cidade CAXIAS DO SUL			UF RS		CEP 95034-000		Latitude -29.148302	Longitude -51.186188
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários Transporte ☐ Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Aeroporto ☒ Shopping ☒ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☒ Crescente ☐ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Residencial Limites do Bairro/Setor Pioneiro/Universitário/Madureira				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Acive (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)				Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,100900 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: 0				
Tipo do Acompanhante ☒ 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										
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 ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☒ 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 ☐ Casa ☒ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo				Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 1		
Dimensões Área Privativa: 162,35 m² Área Comum (m²): 19,72 m² Área Total (m²): 182,08 m² Área Averbada: 182,08 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☒ 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: 04/01/2024

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

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
☒ Sim ☐ Não

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
☐ Sim ☒ Não
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
☐ Sim ☒ Não
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
☒ Sim ☐ Não

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
☐ Sim ☒ Não
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 82.829 do Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona – Comarca de Caxias do Sul – RS: Área Privativa com 162,35 m² e Fração Ideal com 0,1009 %. ✓ Informações extraídas do IPTU nº430296: Não informa Área Privativa. ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Privativa com 162,35 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 35.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.000,00 a R\$4.000,00/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 MOREIRA CESAR

Nº 1940

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 1.27 km

Bairro/Setor PIO X

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95034-000

Latitude -29.159110

Longitude -51.185790

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Imóveis Liv

Telefone (54) 99901-4001

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00

Data Venda / Oferta 05/01/2023

Valor m² R\$ 3.037,97

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 79,00

Área Privativa 79

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R MOREIRA CESAR

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.35 km

Bairro/Setor PIO X

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95034-000

Latitude -29.157158

Longitude -51.185902

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Inovação Negócios Imobiliários

Telefone (54) 3028-6088

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 245.000,00

Data Venda / Oferta 05/01/2023

Valor m² R\$ 3.500,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R MOREIRA CESAR

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.38 km

Bairro/Setor PIO X

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95034-000

Latitude -29.157158

Longitude -51.185902

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Inovação Negócios Imobiliários

Telefone (54) 3028-6088

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00

Data Venda / Oferta 05/01/2023

Valor m² R\$ 3.428,57

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R MOREIRA CESAR

Nº 1140

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.47 km

Bairro/Setor PIO X

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95034-000

Latitude -29.151590

Longitude -51.186048

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Imobiliária Cadore

Telefone (54) 3223-0370

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 05/01/2023

Valor m² R\$ 3.500,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R ANGELO BRUSTOLINI

Nº 2584

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.86 km

Bairro/Setor PIO X

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95034-410

Latitude -29.155490

Longitude -51.182470

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Crédito Real Imóveis

Telefone (54) 99671-0081

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00

Data Venda / Oferta 05/01/2023

Valor m² R\$ 3.958,33

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 96,00

Área Privativa 96

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

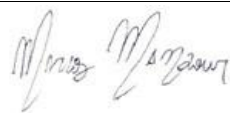
Tabela de homogeneização

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): 162,35			Valor m²: R\$ 3.049,79		Valor Edificação: R\$ 495.133,51	
Valor de Liquidez: R\$ 390.000,00			Valor Imóvel:		R\$ 495.000,00	
			Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 495.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 495.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e noventa e cinco mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
82829	0	Indefinido		162,35	R\$ 495.000,00	R\$ 390.000,00
82824	1	Vaga de Garagem		12,50	R\$ 35.000,00	R\$ 26.000,00
Valor Imóvel	R\$ 495.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e noventa e cinco mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação			Nome do Avaliador		CREA / CAU	
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA-506.226.509-6	
Local e Data						
SAO PAULO						
05/01/2024						

"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 04/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 04/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação da Rua
Data Foto 04/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/01/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do Edifício
Data Foto 04/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 04/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 04/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Frontal
Data Foto 04/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/01/2024

Fotos da Amostra 4



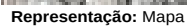
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/01/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/01/2024

Imagem - Mapa



OS: 0010277070

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R MOREIRA CESAR, 683

Andar:

Complemento: AP 301

CEP: 95034-000

Bairro:PIO X

Cidade: Caxias do Sul - RS

Imóvel Avaliando

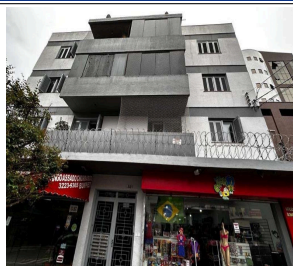
Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Moreira César, 1940

CEP: 95034-000

Bairro: Pio X

Cidade: Caxias do Sul - RS

Nº vagas: 0

Nº dormitórios: 2

Nº suítes: 0

Nº banheiros: 1

Idade aparente: 20 anos

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

Estado de conservação IBAPE-SP: C

Imobiliária: Imóveis Liv

Contato:

Telefone: (54) 9990-14001

Área Privativa: 79,00 m²

Data: 05/01/2023

Valor: R\$ 240.000,00

Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN5YjN3MzN

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Moreira César, S/N

CEP: 95034-000

Bairro: Pio X

Cidade: Caxias do Sul - RS

Nº vagas: 0

Nº dormitórios: 2

Nº suítes: 0

Nº banheiros: 1

Idade aparente: 25 anos

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

Estado de conservação IBAPE-SP: C

Imobiliária: Inovação Negócios Imobiliários

Contato:

Telefone: (54) 3028-6088

Área Privativa: 70,00 m²

Data: 05/01/2023

Valor: R\$ 245.000,00

Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A05YjN3MzN

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Moreira César, S/N

CEP: 95034-000

Bairro: Pio X

Cidade: Caxias do Sul - RS

Nº vagas: 0

Nº dormitórios: 2

Nº suítes: 0

Nº banheiros: 1

Idade aparente: 25 anos

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

Estado de conservação IBAPE-SP: C

Imobiliária: Inovação Negócios Imobiliários

Contato:

Telefone: (54) 3028-6088

Área Privativa: 70,00 m²

Data: 05/01/2023

Valor: R\$ 240.000,00

Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q05YjN3MzN

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Moreira César, 1140

CEP: 95034-000

Bairro: Pio X

Cidade: Caxias do Sul - RS

Nº vagas: 1

Nº dormitórios: 3

Nº suítes: 0

Nº banheiros: 2

Idade aparente: 25 anos

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (+)

Estado de conservação IBAPE-SP: C

Imobiliária: Imobiliária Cadore

Contato:

Telefone: (54) 3223-0370

Área Privativa: 100,00 m²

Data: 05/01/2023

Valor: R\$ 350.000,00

Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMwcjN3MzN

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Angelo Brustolini, 2584

CEP: 95034-410

Bairro: Pio X

Cidade: Caxias do Sul - RS

Nº vagas: 2

Nº dormitórios: 3

Nº suítes: 1

Nº banheiros: 1

Idade aparente: 20 anos

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

Estado de conservação IBAPE-SP: C

Imobiliária: Crédito Real Imóveis

Contato:

Telefone: (54) 9967-10081

Área Privativa: 96,00 m²

Data: 05/01/2023

Valor: R\$ 380.000,00

Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMwcjN3MzN

OS: 0010277070

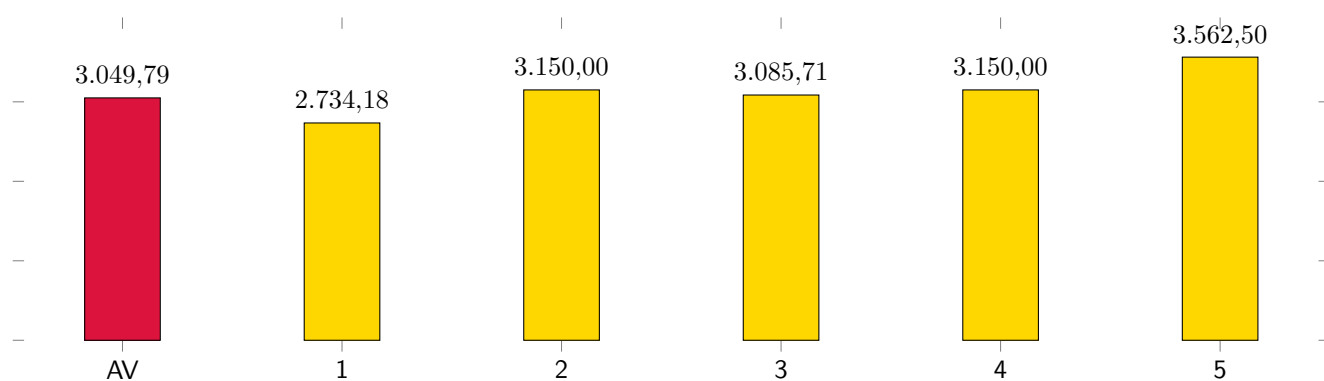
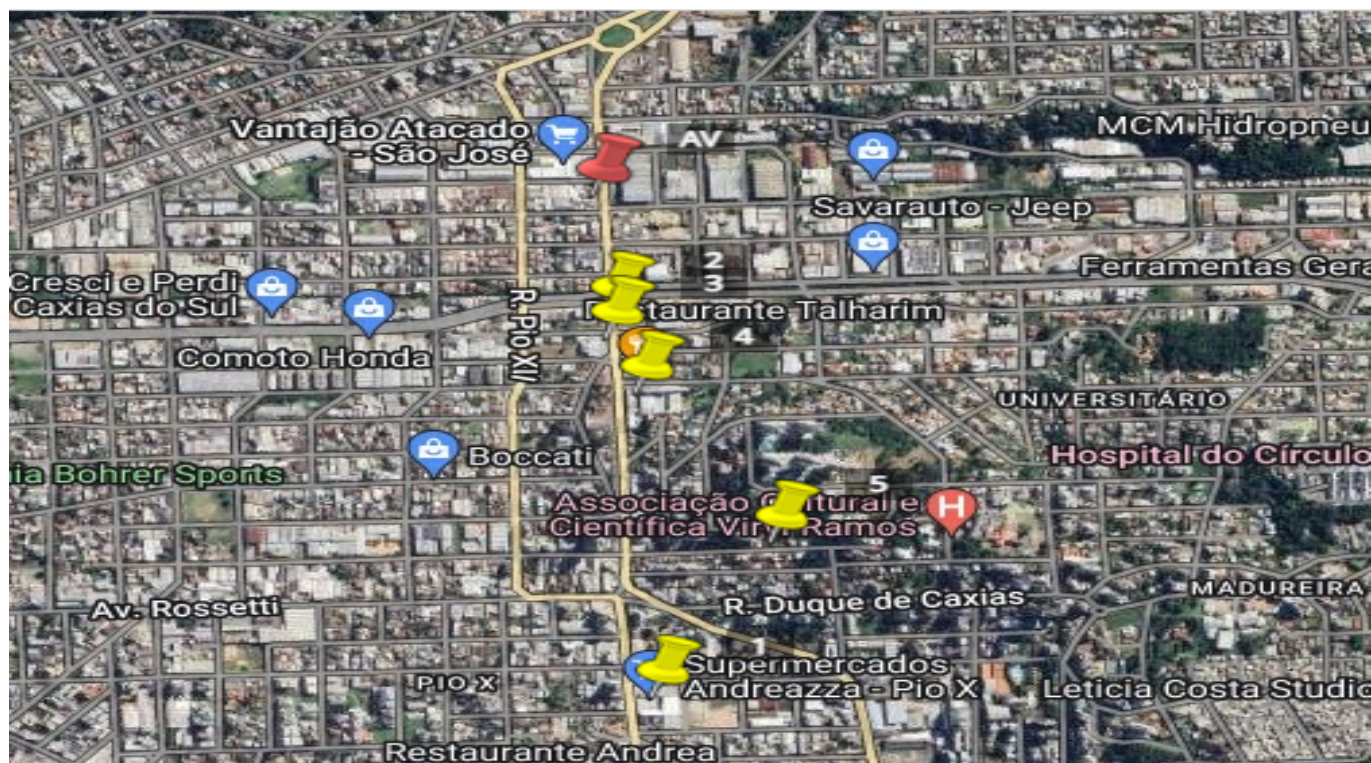
Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	240.000,00	79,00	0,9	2.734,18	80	1,0000	1,0835	0,9139	1,0000	0,9973	1,0000	-60,20	2.673,98	0,9780	2.673,98
2	245.000,00	70,00	0,9	3.150,00	80	1,0759	1,0835	0,9002	1,0000	0,9853	1,0000	40,82	3.190,82	1,0130	3.190,82
3	240.000,00	70,00	0,9	3.085,71	80	1,0759	1,0835	0,9002	1,0000	0,9853	1,0000	39,99	3.125,70	1,0130	3.125,70
4	350.000,00	100,00	0,9	3.150,00	80	1,0759	0,9977	0,9412	1,0000	0,9527	1,0000	-148,91	3.001,09	0,9527	3.001,09
5	380.000,00	96,00	0,9	3.562,50	80	1,0000	1,0835	0,9364	1,0000	0,9111	1,0000	-305,14	3.257,36	0,9143	3.257,36

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.049,79	230,54	3.964,73	2.134,85	7,56	10,37	495.133,51

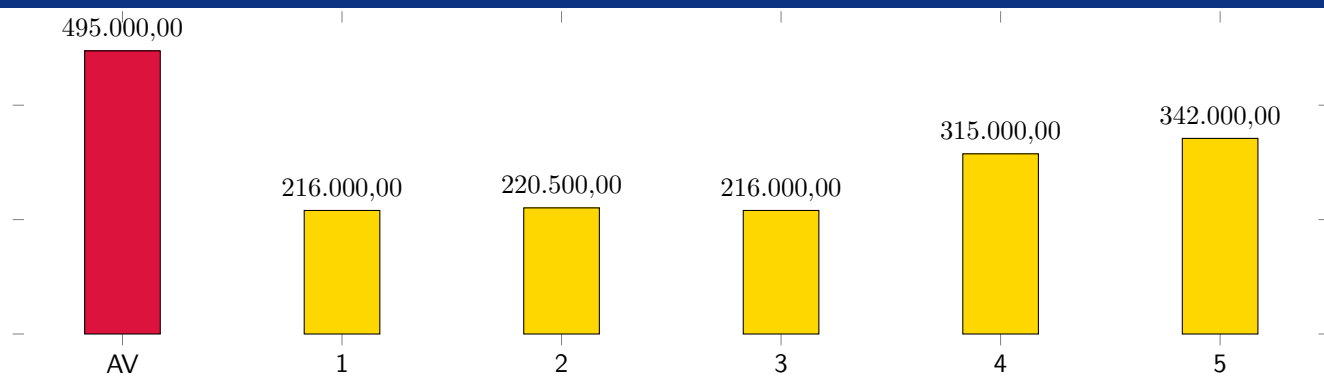
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 495.000,00

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\$ 495.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1.485,000,03% ao mês

Manutenc1.000,000,02% ao mês

Comissão]0,25% ao mês

Total 10,29% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.12,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano4,82% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,79% ao ano

Total 20,70% 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.

78,79%

R\$ 390.000,00

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).