

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALINE GUEDES FERREIRA CELIO		Nº CPF / CNPJ 12800118741		Nome Condomínio/Empreendimento Residencial Parque dos Ganços I	
Valor Compra Venda R\$ 576.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010279785	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 80.335	
Logradouro EST DE ITAIPUACU		Nº 409		Andar 0	
Bairro/Setor RECANTO DE ITAIPUACU		Cidade MARICA		UF RJ	
		CEP 24937-325		Latitude -22.911875	
				Longitude -42.943215	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <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		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"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano 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 checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor 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 Limites do Bairro/Setor Cajueiros / Itaipuaçu/Barroco		Padrão construtivo predominante na Região <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 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 433,60 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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					
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 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		Uso do Edifício: Residencial		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"/> 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 type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção 0	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 76,00 m ² Área Comum (m²): 0,00 m ² Área Total (m²): 76,00 m ² Área Averbada: 76 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 1 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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: 29/02/2024		
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vaga de Garagem não averbada.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vaga de Garagem não averbada.		
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<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 80.335 do Registro de Imóveis de Maricá – RJ: Terreno com 433,60 m² e Área Construída com 76,00 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 119283: Terreno com 744,00 m² e Área Construída com 218,52 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 76,00 m² e Terreno com 433,60 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 180.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.900,00 a R\$5.900,00/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 Parque dos Ganços I, conforme documentação fornecida.

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

1	Logradouro EST DE ITAIPUACU	Nº 409	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.12 km		
Bairro/Setor RECANTO DE ITAIPUACU		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24937-325	Latitude -22.911875	Longitude -42.943215	
Descrição Casa				Fonte de Informações	Abraão Imóveis (Mig Imóveis) Telefone (21) 96488-9657		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 479.999,99	Data Venda / Oferta 01/03/2024	Valor m² R\$ 4.800,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 100,00	
Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro AV CARLOS MARIGHELLA	Nº 300	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.68 km		
Bairro/Setor RECANTO DE ITAIPUACU		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24937-003	Latitude -22.9142330	Longitude -42.9494110	
Descrição Casa				Fonte de Informações	Kiffer Ferreira Imóveis Telefone (21) 3254-0404		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 470.000,00	Data Venda / Oferta 01/03/2024	Valor m² R\$ 5.875,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 80,00	
Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro AV CARLOS MARIGHELLA	Nº 300	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.67 km		
Bairro/Setor RECANTO DE ITAIPUACU		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24937-003	Latitude -22.9151010	Longitude -42.9487770	
Descrição Casa				Fonte de Informações	Alcino Júnior Telefone (21) 97201-0049		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 498.000,00	Data Venda / Oferta 01/03/2024	Valor m² R\$ 5.533,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 90,00	
Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro EST OSCAR VIEIRA DA COSTA JUNIOR	Nº 111	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 3.46 km		
Bairro/Setor CAJUEIROS		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24932-855	Latitude -22.941400	Longitude -42.933750	
Descrição Casa				Fonte de Informações	Kiffer - Maricá Telefone (21) 92012-1160		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 710.000,00	Data Venda / Oferta 01/03/2024	Valor m² R\$ 5.298,51	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 134,00	
Área Privativa 134		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro EST OSCAR VIEIRA DA COSTA JUNIOR	Nº 111	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 3.51 km		
Bairro/Setor CAJUEIROS		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24932-855	Latitude -22.941400	Longitude -42.933750	
Descrição Casa				Fonte de Informações	Flora Imóveis Telefone (21) 2619-4137		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 795.000,00	Data Venda / Oferta 01/03/2024	Valor m² R\$ 5.678,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 140,00	
Área Privativa 140		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): 433,60		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 76,00		Valor m²: R\$ 6.748,47		Valor Edificação: R\$ 512.883,58		
Valor de Liquidez: R\$ 404.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 513.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 513.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 513.000,00	Valor por extenso: quinhentos e treze 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
80.335	0	Indefinido		76,00	R\$ 513.000,00	R\$ 404.000,00
Valor Imóvel	R\$ 513.000,00	Valor por extenso: quinhentos e treze 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 04/03/2024						

"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



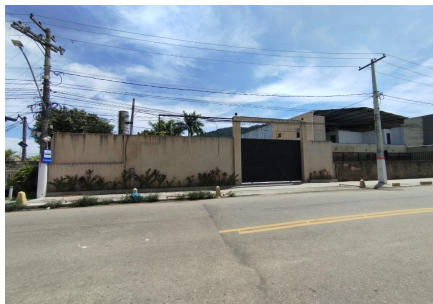
Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 1
Data Foto 29/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 29/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação da Rua
Data Foto 29/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 29/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação do Condomínio
Data Foto 29/02/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/03/2024

Fotos da Amostra 5

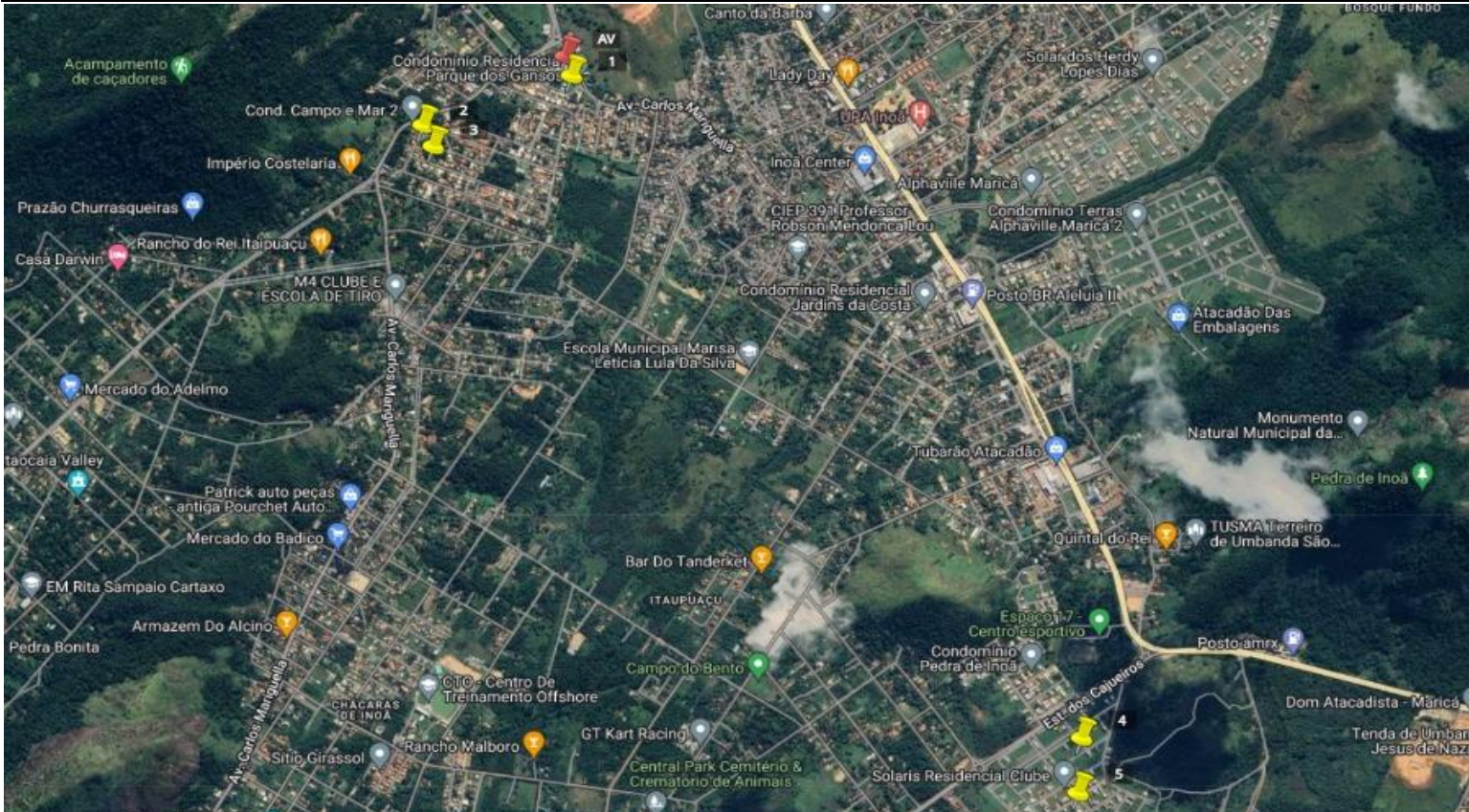


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010279785

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: EST DE ITAIPUACU, 409

Andar:

Complemento: CS 20 RUA A 1223

CEP: 24937-325

Bairro:RECANTO DE ITAIPUACU

Cidade: Maricá - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010279785

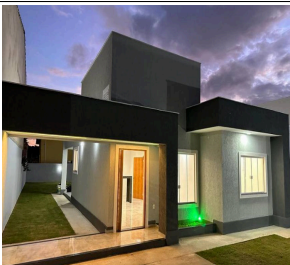
Elemento Comparativo 1

	Endereço: Estrada de Itaipuaçu, 409				
	CEP: 24937-325	Bairro: Recanto de Itaipuaçu (Itaipuaçu)		Cidade: Maricá - RJ	
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Abraão Imóveis (Mig Imóveis)		Contato:	Telefone: (21) 9648-89657	
	Área Construída: 100,00 m ²	Data: 01/03/2024	Valor: R\$ 479.999,99		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM2UzMzYzN				

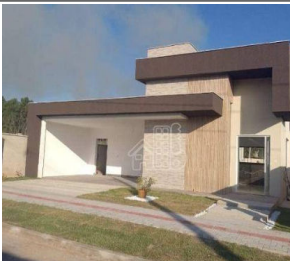
Elemento Comparativo 2

	Endereço: Avenida Carlos Marighella, 300				
	CEP: 24937-003	Bairro: Recanto de Itaipuaçu (Itaipuaçu)		Cidade: Maricá - RJ	
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Kiffer Ferreira Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 3254-0404	
	Área Construída: 80,00 m ²	Data: 01/03/2024	Valor: R\$ 470.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM2UzMzYzN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Avenida Carlos Marighella, 300				
	CEP: 24937-003	Bairro: Recanto de Itaipuaçu (Itaipuaçu)		Cidade: Maricá - RJ	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Alcino Júnior	Telefone: (21) 9720-10049		
	Área Construída: 90,00 m ²	Data: 01/03/2024	Valor: R\$ 498.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM2UzMzYzN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Estrada Oscar Vieira da Costa Júnior, 111				
	CEP: 24932-855	Bairro: Cajueiros (Itaipuaçu)		Cidade: Maricá - RJ	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Kiffer - Maricá		Contato:	Telefone: (21) 9201-21160	
	Área Construída: 134,00 m ²	Data: 01/03/2024	Valor: R\$ 710.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM2UzMzYzN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Estrada Oscar Vieira da Costa Júnior, 111				
	CEP: 24932-855	Bairro: Cajueiros (Itaipuaçu)		Cidade: Maricá - RJ	
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Flora Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 2619-4137	
	Área Construída: 140,00 m ²	Data: 01/03/2024	Valor: R\$ 795.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN2UzMzYzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	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 ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	479.999,99	100,00	0,95	4.560,00	60	1,0499	1,1319	1,0349	1,2022	1,0000	1,0000	1.578,83	6.138,83	1,3462	6.138,83
2	470.000,00	80,00	0,95	5.581,25	60	0,9084	1,1319	1,0129	1,0996	1,0000	1,0000	762,82	6.344,07	1,1367	6.344,07
3	498.000,00	90,00	0,95	5.256,67	60	0,9084	1,1319	1,0432	1,1526	1,0000	1,0000	1.156,41	6.413,08	1,2200	6.413,08
4	710.000,00	134,00	0,95	5.033,58	60	0,9084	1,1319	1,0735	1,3515	1,0000	1,0000	2.261,10	7.294,68	1,4492	7.294,68
5	795.000,00	140,00	0,95	5.394,64	60	0,9084	1,0000	1,0794	1,3754	1,0000	1,0000	2.157,03	7.551,68	1,3998	7.551,68
AV		76,00													6.748,47

Resumo dos Resultados

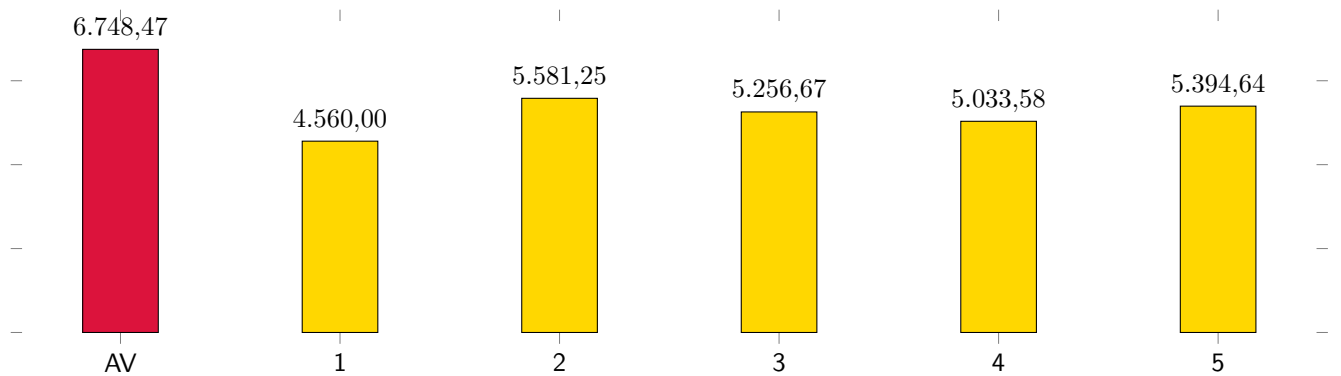
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.748,47	630,57	8.773,01	4.723,93	9,34	12,81	512.883,58

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

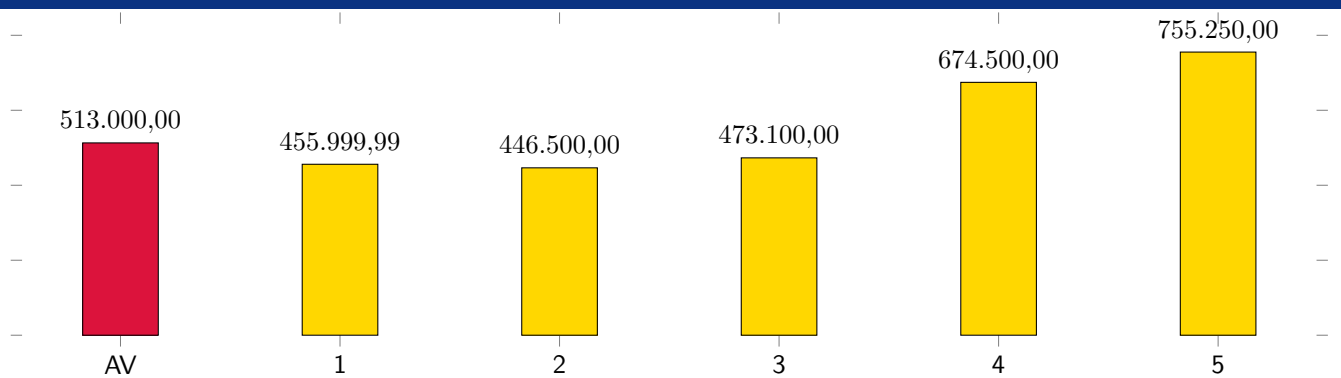
R\$ 513.000,00

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\$ 513.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.539,00 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	0,29% 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. 78,75% R\$ 404.000,00

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).