

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GIVALDO LEITE DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 94395667449		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Vila Colonial	
Valor Compra Venda R\$ 400.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010363738	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 43.047	
Logradouro R MARIA CAVALCANTE DA SILVA CUSTODIO		Nº 145		Andar 0	
Complemento LT 32 CS 3		Bairro/Setor OLHO D AGUA		Cidade SAO GONCALO DO AMARANTE	
UF RN		CEP 59295-333		Latitude	
Longitude					
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" 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> Cascalho		<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 type="checkbox"/> Parque		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> Jardins/Centro/Golandim		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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"/> Active (> 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: 93,17 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,166400 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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 type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</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 Avaliando</b> Anos 5 Ano Construção 0	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input 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		Esgadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Nº Dormitórios 1		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
Dimensões Área Privativa: 64,37 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,76 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 65,13 m <sup>2</sup> Área Averbada: 65,13 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<input type="checkbox"/> Sul <input 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	

<b>Manifestações sobre a garantia</b>		
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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		
<b>Questões Complementares</b>	Sim	Não
Data da Vistoria: 17/01/2024		
<b>1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b>	<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.		
<b>3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b>	<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.		
<b>4) O imóvel possui vaga de garagem?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vaga de Garagem não documentada.		
<b>5) Se possui vagas, elas estão documentadas?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vaga de Garagem não documentada.		
<b>6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b>	<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.		
<b>7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b>	<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.		
<b>8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b>	<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.		
<b>10) O imóvel possui características uni-familiares?</b>	<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.		
<b>11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b>	<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.		
<b>12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Observações Finais</b>		
✓ Informações extraídas da matrícula nº 43.047 do 1º Ofício de Notas de São Gonçalo do Amarante - RN: Área Privativa com 64,37 m² e Fração Ideal com 0,1664%. ✓ Informações extraídas do IPTU nº 5.0001.029.01.0042.0003.5: Área Privativa com 64,80 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Privativa com 64,37 m². ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.000,00 a R\$2.800,00/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 Vila Colonial, conforme documentação fornecida.		

Amostras:										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro AV FRANCISCO DUARTE DE CARVALHO			Nº 750	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 2.73 km			
Bairro/Setor JARDINS			Cidade SAO GONCALO DO AMARANTE		UF RN	CEP 59293-750		Latitude -05.750471		Longitude -35.312534		
Descrição Casa						Fonte de Informações Imobiliária Business Gold			Telefone (84) 98869-2404			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00		Data Venda / Oferta 17/01/2024		Valor m² R\$ 2.578,13		Padrão Normal-baixo		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 64,00	
Área Privativa 64			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70						
2	Logradouro AV FRANCISCO DUARTE DE CARVALHO			Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 2.76 km			
Bairro/Setor JARDINS			Cidade SAO GONCALO DO AMARANTE		UF RN	CEP 59293-750		Latitude -05.750471		Longitude -35.312534		
Descrição Casa						Fonte de Informações NL Imóveis			Telefone (84) 98177-7373			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00		Data Venda / Oferta 17/01/2024		Valor m² R\$ 2.800,00		Padrão Normal-baixo		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 50,00	
Área Privativa 50			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70						
3	Logradouro AV CIDADE DAS ROSAS			Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 1.8 km			
Bairro/Setor JARDINS			Cidade SAO GONCALO DO AMARANTE		UF RN	CEP 59293-288		Latitude -05.752920		Longitude -35.303380		
Descrição Casa						Fonte de Informações Esfera Imóveis			Telefone (84) 99962-8566			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00		Data Venda / Oferta 17/01/2024		Valor m² R\$ 2.642,86		Padrão Normal/Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00	
Área Privativa 70			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70						
4	Logradouro R OTAVIO AUGUSTO DE BARBOSA			Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 2.71 km			
Bairro/Setor SANTO ANTONIO DO POTENGI			Cidade SAO GONCALO DO AMARANTE		UF RN	CEP 59297-492		Latitude -05.781911		Longitude -35.303173		
Descrição Casa						Fonte de Informações Francisco Edison			Telefone (84) 98854-9800			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00		Data Venda / Oferta 17/01/2024		Valor m² R\$ 2.076,92		Padrão Normal-baixo		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 65,00	
Área Privativa 65			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 70						
5	Logradouro R PAU DOS FERROS			Nº 0	Andar 0		Complemento 0		Proximidade do Imóvel 4.74 km			
Bairro/Setor JARDINS			Cidade SAO GONCALO DO AMARANTE		UF RN	CEP 59294-232		Latitude -5.7458940		Longitude -35.3310790		
Descrição Casa						Fonte de Informações Esfera Imóveis			Telefone (84) 99962-8566			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00		Data Venda / Oferta 17/01/2024		Valor m² R\$ 2.611,11		Padrão Normal-baixo		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 90,00	
Área Privativa 90			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): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 64,37	Valor m²: R\$ 2.926,45	Valor Edificação: R\$ 188.375,49
Valor de Liquidez: R\$ 147.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 188.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 188.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 188.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e oito 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

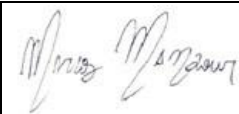
**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
43.047	0	Indefinido		64,37	R\$ 188.000,00	R\$ 147.000,00
Valor Imóvel	R\$ 188.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e oito 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 18/01/2024	
---	---

"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 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



16 de jan. de 2024 17:03:53  
Rua Maria Cavalcante da Silva Custódio  
Golandim  
São Gonçalo Do Amarante RN  
59110-970  
Brasil

Representação Vista da Rua  
Descrição Vista da Rua 1  
Data Foto 17/01/2024



16 de jan. de 2024 17:03:15  
Rua Maria Cavalcante da Silva Custódio  
Golandim  
São Gonçalo Do Amarante RN  
59110-970  
Brasil

Representação Vista da Rua  
Descrição Vista da Rua 2  
Data Foto 17/01/2024



16 de jan. de 2024 17:04:52  
Rua Maria Cavalcante da Silva Custódio  
Golandim  
São Gonçalo Do Amarante RN  
59110-970  
Brasil

Representação Vista da Rua  
Descrição Vizinho Direito  
Data Foto 17/01/2024



16 de jan. de 2024 17:04:56  
Rua Maria Cavalcante da Silva Custódio  
Golandim  
São Gonçalo Do Amarante RN  
59110-970  
Brasil

Representação Vista da Rua  
Descrição Vizinho Esquerdo  
Data Foto 17/01/2024



16 de jan. de 2024 17:03:06  
Rua Maria Cavalcante da Silva Custódio  
Golandim  
São Gonçalo Do Amarante RN  
59110-970  
Brasil

Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 17/01/2024



16 de jan. de 2024 17:04:02  
Rua Maria Cavalcante da Silva Custódio  
Golandim  
São Gonçalo Do Amarante RN  
59110-970  
Brasil

Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 17/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 17/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 17/01/2024

Fotos da Amostra 3



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 17/01/2024

**Fotos da Amostra 4**



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 17/01/2024

**Fotos da Amostra 5**

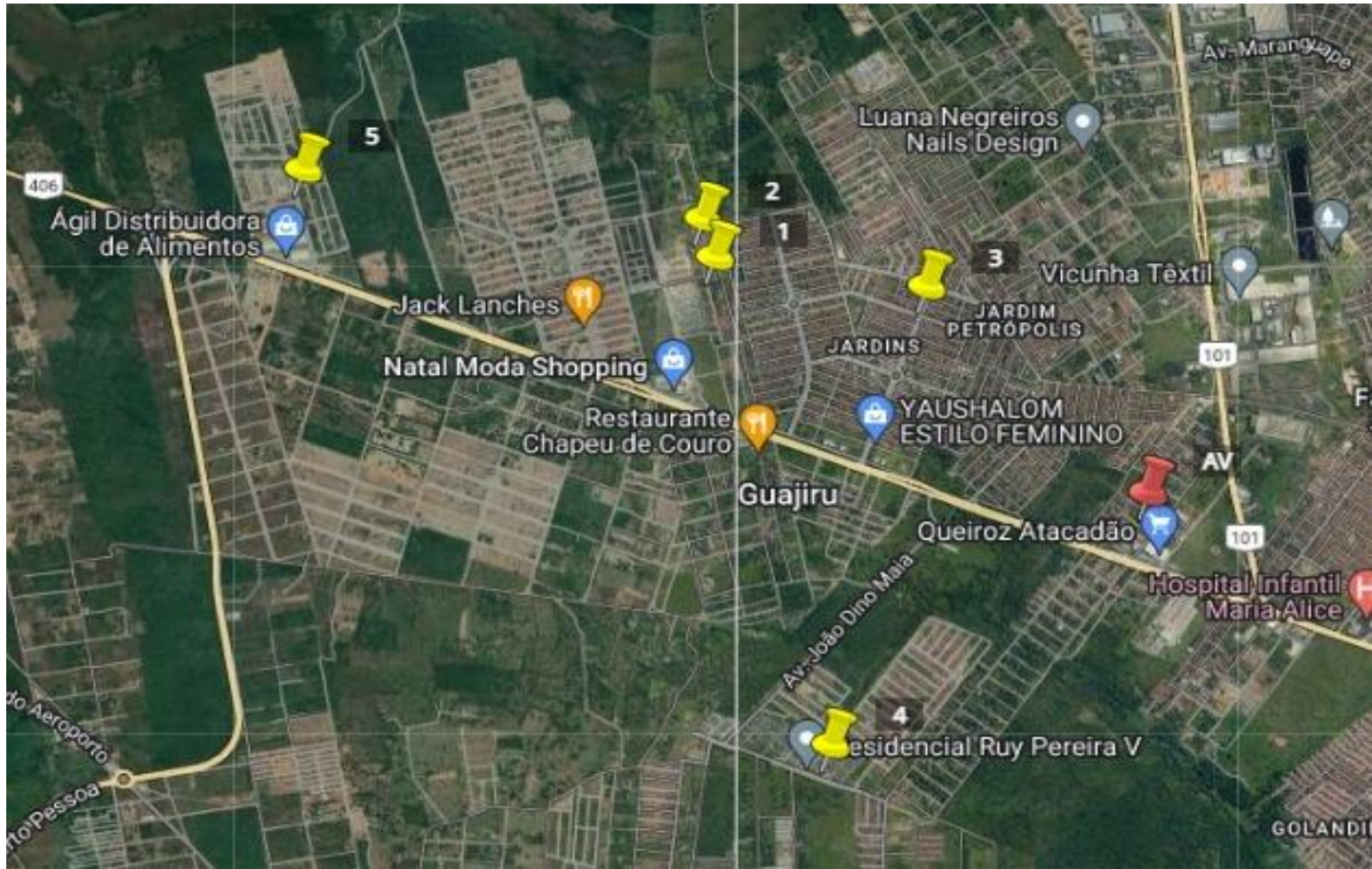


**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 17/01/2024

**Imagem - Mapa**



Representação: Mapa

OS: 0010363738

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: R MARIA CAVALCANTE DA SILVA CUSTODIO, 145 | Andar: | Complemento: LT 32 CS 3

CEP: 59295-333 | Bairro: OLHO D AGUA | Cidade: São Gonçalo do Amarante - RN

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: B

OS: 0010363738


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Avenida Francisco Duarte de Carvalho, 750				
	CEP: 59293-750	Bairro: Jardins	Cidade: São Gonçalo do Amarante - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imobiliária Business Gold		Contato:	Telefone: (84) 9886-92404	
	Área Construída: 64,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/01/2024	Valor: R\$ 165.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN2ID0yQzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN2ID0yQzN</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Avenida Francisco Duarte de Carvalho, S/N				
	CEP: 59293-750	Bairro: Jardins	Cidade: São Gonçalo do Amarante - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: NL Imóveis		Contato:	Telefone: (84) 9817-77373	
	Área Construída: 50,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/01/2024	Valor: R\$ 140.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A02ID0yQzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A02ID0yQzN</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Avenida Cidade das Rosas, S/N				
	CEP: 59293-288	Bairro: Jardins	Cidade: São Gonçalo do Amarante - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Esfera Imóveis		Contato:	Telefone: (84) 9996-28566	
	Área Construída: 70,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/01/2024	Valor: R\$ 185.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q02ID0yQzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q02ID0yQzN</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Otávio Augusto de Barbosa, S/N				
	CEP: 59297-492	Bairro: Centro	Cidade: São Gonçalo do Amarante - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:		Contato: Francisco Edilson	Telefone: (84) 9885-49800	
	Área Construída: 65,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/01/2024	Valor: R\$ 135.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM3ID0yQzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM3ID0yQzN</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Pau dos Ferros, S/N				
	CEP: 59294-232	Bairro: Jardins	Cidade: São Gonçalo do Amarante - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Esfera Imóveis		Contato:	Telefone: (84) 9996-28566	
	Área Construída: 90,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/01/2024	Valor: R\$ 235.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM3ID0yQzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM3ID0yQzN</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	165.000,00	64,00	0,95	2.449,22	80	1,1008	1,1643	0,9986	1,0000	1,0000	1,0000	515,97	2.965,19	1,2107	2.965,19
2	140.000,00	50,00	0,95	2.660,00	80	1,1008	1,1643	0,9388	1,0000	1,0000	1,0000	401,40	3.061,40	1,1509	3.061,40
3	185.000,00	70,00	0,95	2.510,71	80	1,1008	1,1643	1,0212	1,0000	1,0000	1,0000	585,72	3.096,44	1,2333	3.096,44
4	135.000,00	65,00	0,95	1.973,08	80	1,1008	1,1643	1,0024	1,0000	1,0000	1,0000	423,31	2.396,39	1,2145	2.396,39
5	235.000,00	90,00	0,95	2.480,56	80	1,1008	1,1643	1,0428	1,0000	1,0000	1,0000	632,27	3.112,83	1,2549	3.112,83
AV		64,37													2.926,45

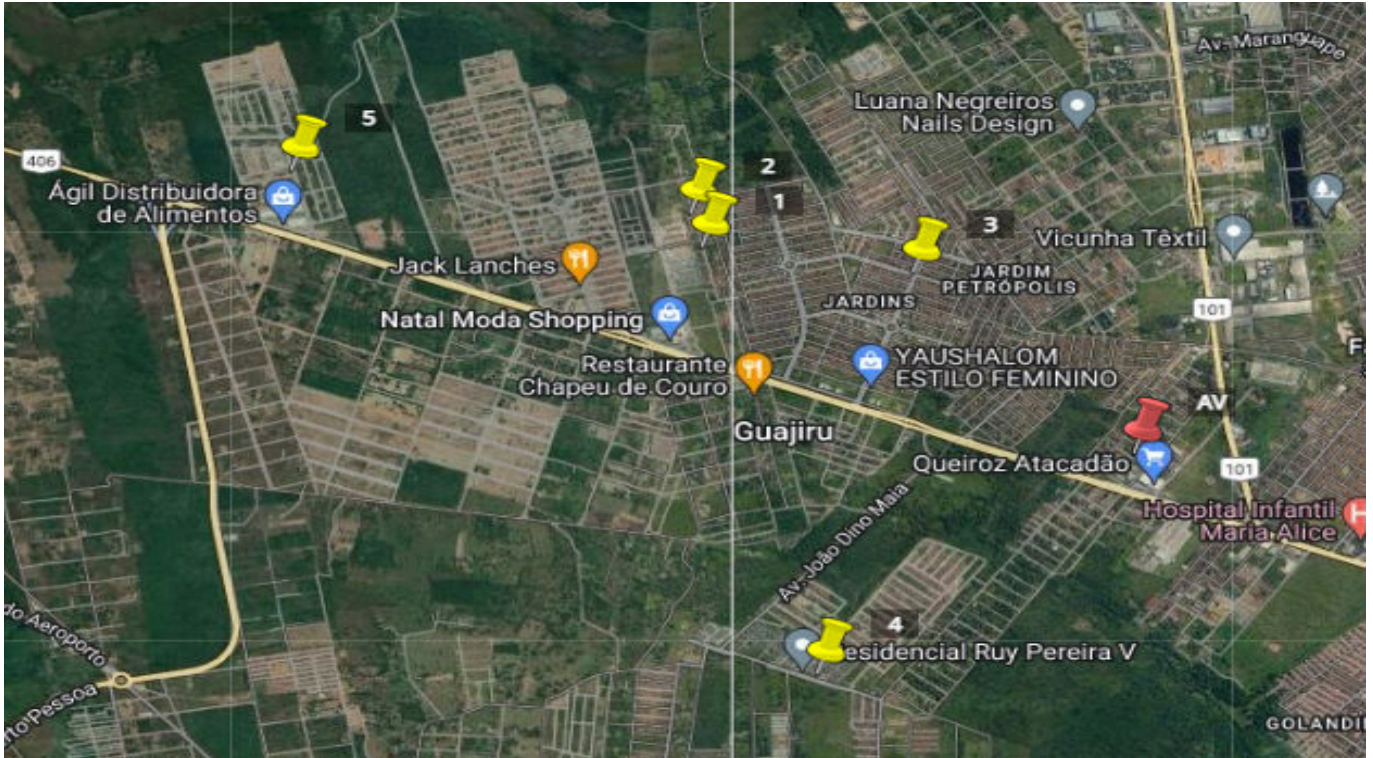
## Resumo dos Resultados

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\$)
2.926,45	301,72	3.804,38	2.048,51	10,31	14,14	188.375,49

## Resultado da Avaliação

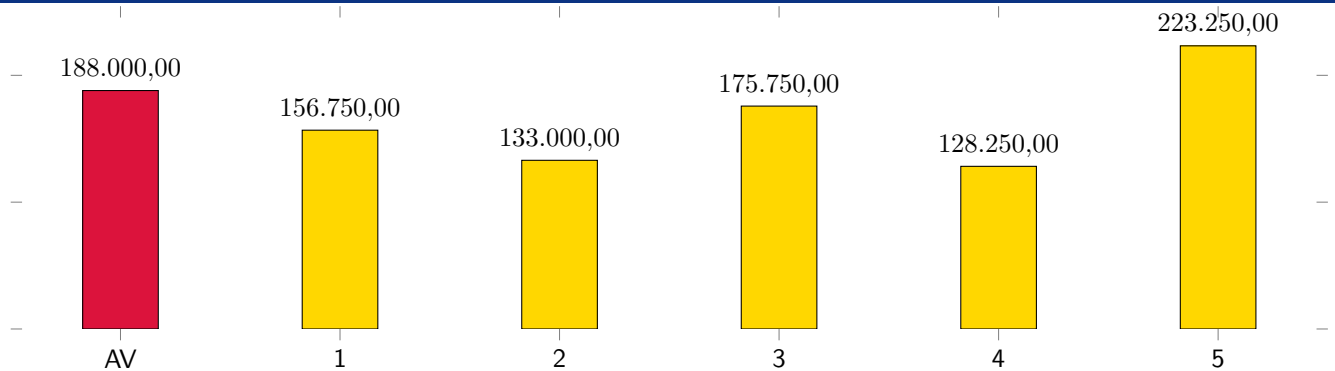
Valor de Mercado
<b>R\$ 188.000,00</b>

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\$ 188.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	564,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenc	1.000,00 0,04% 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 = 1,02% 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. 78,19% R\$ 147.000,00

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).