

| IDENTIFICAÇÃO | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARIANA PIREZ SUAKI | | Nº CPF / CNPJ 04176116927 | | Nome Condomínio/Empreendimento 0 | |
| Valor Compra Venda R\$ 650.000,00 | | Data Venda | | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010251303 | |
| Proprietário / Construtora | | Nº Cartório/Ofício 1 | | Matrícula 24.416 | |
| Logradouro AV MARECHAL DUTRA | | Nº 840 | | Andar 0 | |
| Bairro/Setor CENTRO | | Cidade RONDONOPOLIS | | UF MT | |
| | | | | CEP 78700-110 | |
| | | | | Latitude -16.466919 | |
| | | | | Longitude -54.629097 | |
| MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO | | | | | |
| Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial | | Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado Tipo Pavimentação: Asfalto | | Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <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"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque | | Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Vila Aurora I - Vila Birigui - Jardim Ipanema | | Padrão construtivo predominante na Região <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 Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | |
| Terreno | | | | | |
| Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) | | Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular | | Dimensões Área Total: 0,00 m ² Fração Ideal: 0,048271 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m | |
| Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado | | Nome Acompanhante Vistoria: 0 | | Contato Telefônico Acompanhante: 0 | |
| Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | | | | | |
| Condomínio / Imóvel Avaliando | | | | | |
| Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando Nº de Pavimentos: 0 Nº Unidades Por Andar: 0 Nº Total de Unidades no condomínio: 0 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano | | | | | |
| Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Apartamento | | 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 | |
| Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins | | Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação | | | |
| Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft | | Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado | | Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção 0 | |
| Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação | | Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo | | | |
| Uso do Imóvel Avaliando: Residencial | | Fechamento das Paredes: Alvenaria | | Total de Banheiros: 1 | |
| Fachada Principal Pintura | | Esquadrias Alumínio | | Nº Pavimentos da Unidade 1 | |
| Dimensões Área Privativa: 246,62 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 246,62 m ² Área Averbada: 246,62 m ² Área não Averbada 0 m ² | | Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1 | | Face Imóvel <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 | |

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: 21/05/2024

- 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 24.416 do Registro de Imóveis do Cartório do 1º Ofício de Rondonópolis- MT: Área privativa com 246,62 m² e fração ideal de 0,048271%. ✓ Informações extraídas do Documento de Arrecadação Municipal nº 6136046/2024: Áreas não informadas. ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de m 246,62 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 ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01 e 02, que variam de R\$2.200,00 a R\$2.800,00/m² por área privativa, 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 Edifício Pirâmide, conforme documentação fornecida.

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

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|--|------------------------------------|---|--|
| 1 | Logradouro AV MARECHAL DUTRA | Nº 840 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 0 km | | |
| Bairro/Setor CENTRO | | Cidade RONDONOPOLIS | UF MT | CEP 78700-110 | Latitude -16.466919 | Longitude -54.629097 | |
| Descrição Apartamento | | | | Fonte de Informações CENTRO OESTE IMOBILIÁRIA | | Telefone (66) 99984-0067 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 1 | Nº Dormitórios 2 | Total de Banheiros 1 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 10 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00 | Data Venda / Oferta 23/05/2024 | Valor m² R\$ 2.229,73 | Padrão Normal/Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 0,00 | Área da Edificação (m²) 148,00 | |
| Área Privativa 148 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 2 | Logradouro AV MARECHAL DUTRA | Nº 840 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 0 km | | |
| Bairro/Setor CENTRO | | Cidade RONDONOPOLIS | UF MT | CEP 78700-110 | Latitude -16.466919 | Longitude -54.629097 | |
| Descrição Apartamento | | | | Fonte de Informações Arthur Moura | | Telefone (66) 99514-2782 | |
| 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\$ 410.000,00 | Data Venda / Oferta 23/05/2024 | Valor m² R\$ 2.770,27 | Padrão Normal/Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 0,00 | Área da Edificação (m²) 148,00 | |
| Área Privativa 148 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 3 | Logradouro R OTAVIO PITALUGA | Nº 0 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 0,49 km | | |
| Bairro/Setor JARDIM DA MATA | | Cidade RONDONOPOLIS | UF MT | CEP 78711-125 | Latitude | Longitude | |
| Descrição Apartamento | | | | Fonte de Informações KADU IMÓVEIS | | Telefone (66) 99901-8138 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 1 | Nº Dormitórios 2 | Total de Banheiros 2 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 20 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00 | Data Venda / Oferta 23/05/2024 | Valor m² R\$ 2.500,00 | 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 | | | |
| 4 | Logradouro AV SOTHERO SILVA | Nº 1051 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 1,17 km | | |
| Bairro/Setor VILA AURORA I | | Cidade RONDONOPOLIS | UF MT | CEP 78740-018 | Latitude -16.474132 | Longitude -54.623038 | |
| Descrição Apartamento | | | | Fonte de Informações Corretor Igor Rodrigues | | Telefone (66) 99215-8847 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 3 | Total de Banheiros 3 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 15 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 670.000,00 | Data Venda / Oferta 23/05/2024 | Valor m² R\$ 4.437,09 | Padrão Normal/Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 0,00 | Área da Edificação (m²) 151,00 | |
| Área Privativa 151 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 5 | Logradouro R 7 DE SETEMBRO | Nº 294 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 1,26 km | | |
| Bairro/Setor VILA BIRIGUI | | Cidade RONDONOPOLIS | UF MT | CEP 78705-010 | Latitude -16.464142 | Longitude -54.642711 | |
| Descrição Apartamento | | | | Fonte de Informações MR7 Negócios Imobiliários | | Telefone (66) 99636-3256 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 3 | Total de Banheiros 1 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 10 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00 | Data Venda / Oferta 23/05/2024 | Valor m² R\$ 4.497,35 | Padrão Normal-alto | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 0,00 | Área da Edificação (m²) 189,00 | |
| Área Privativa 189 | | 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): 246,62 | Valor m²: R\$ 2.655,91 | Valor Edificação: R\$ 655.136,10 |
| Valor de Liquidez: R\$ 517.000,00 | Valor Imóvel: | R\$ 655.000,00 |
| | Valor de Mercado Total do Imóvel: | R\$ 655.000,00 |

| Avaliação para Garantia de Financiamento | | |
|---|----------------|---|
| Valor Terreno | R\$ 0,00 | Valor por extenso: zero real |
| Valor Edificação | R\$ 655.000,00 | Valor por extenso: seiscentos e cinquenta 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 |
| 24.416 | 0 | Indefinido | | 246,62 | R\$ 655.000,00 | R\$ 517.000,00 |
| Valor Imóvel | R\$ 655.000,00 | Valor por extenso: seiscentos e cinquenta e cinco 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 23/05/2024 |  |
|---|---|

"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 Fachada Principal
Descrição

Data Foto 21/05/2024



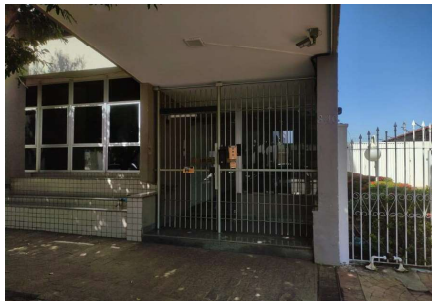
Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 21/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 21/05/2024



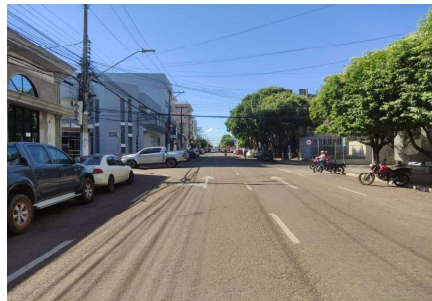
Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 21/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 21/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 21/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 21/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 21/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 21/05/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/05/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/05/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/05/2024

Fotos da Amostra 4

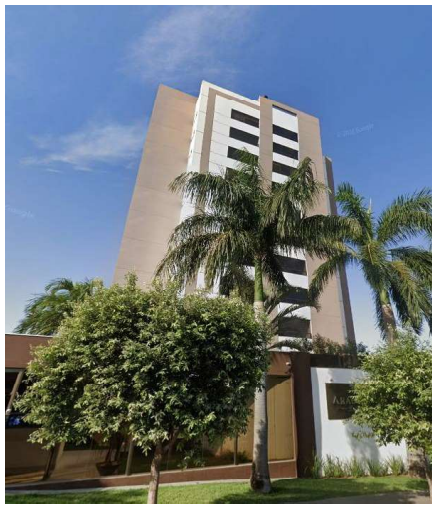


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/05/2024

Fotos da Amostra 5

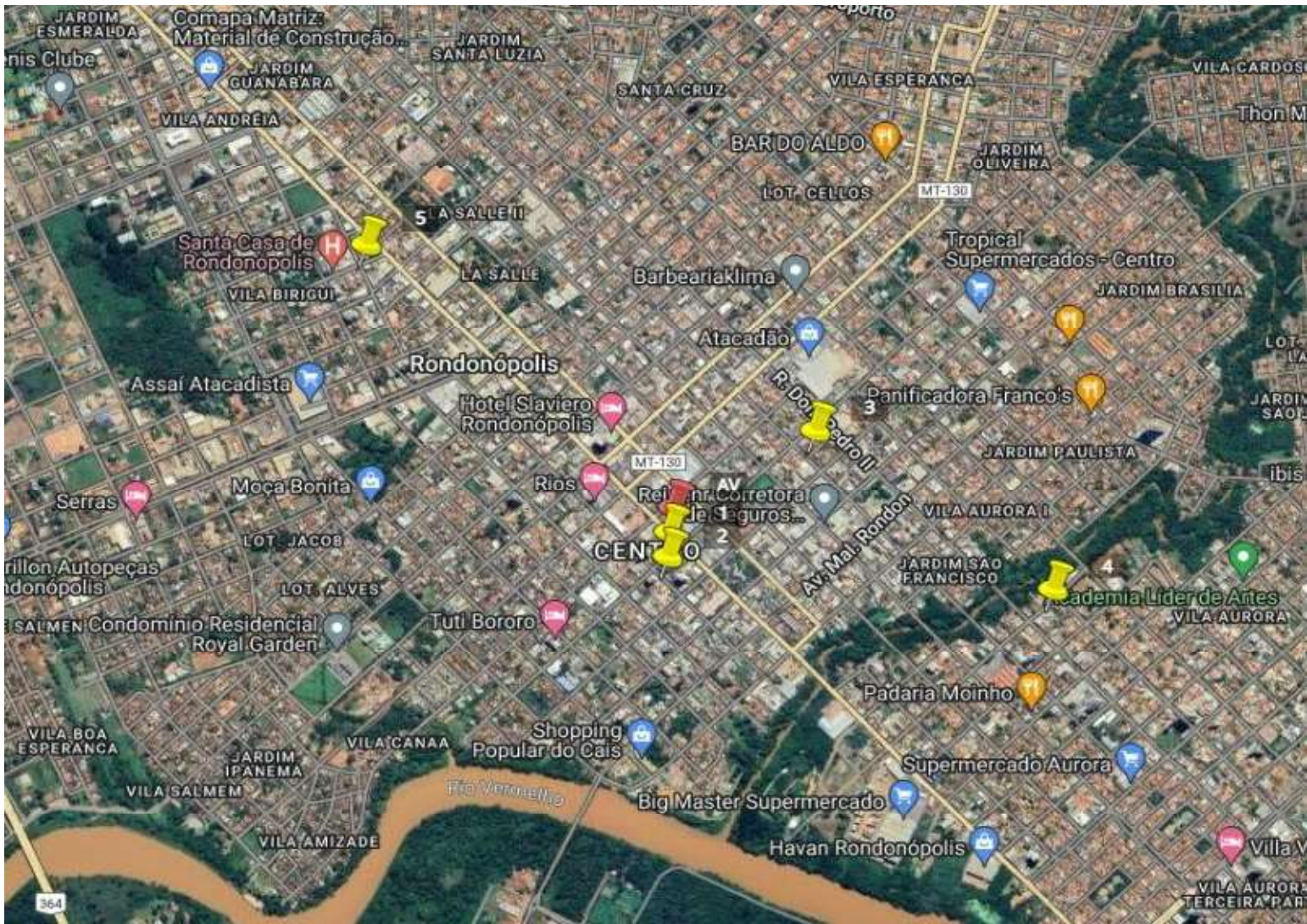


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/05/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010251303

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Edifício Pirâmide

Logradouro: Av. Mal. Dutra, 840

Andar: 6

Complemento: AP 401 VG 07

CEP: 78700-110

Bairro:Centro

Cidade: Rondonópolis - MT

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento


Idade Estimada / Aparente: 10

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


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010251303

Elemento Comparativo 1

| | | | | | |
|---|--|-------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: Av. Mal. Dutra, 840 | | | | |
| | CEP: 78700-110 | Bairro: Centro | Cidade: Rondonópolis - MT | | |
| | Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 1 | Idade aparente: 10 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. | | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | |
| | Imobiliária: CENTRO OESTE IMOBILIÁRIA | | Contato: | Telefone: (66) 9998-40067 | |
| | Área Privativa: 148,00 m ² | Data: 23/05/2024 | Valor: R\$ 330.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM2MT04AD0 | | | | |


Elemento Comparativo 2

| | | | | | |
|---|--|-------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: Av. Mal. Dutra, 840 | | | | |
| | CEP: 78700-110 | Bairro: Centro | Cidade: Rondonópolis - MT | | |
| | Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 10 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. | | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | |
| | Imobiliária: Arthur Moura | | Contato: | Telefone: (66) 9951-42782 | |
| | Área Privativa: 148,00 m ² | Data: 23/05/2024 | Valor: R\$ 410.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN2MT04AD0 | | | | |


Elemento Comparativo 3

| | | | | | |
|--|--|-------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: R. Otávio Pitaluga, s/n | | | | |
| | CEP: 78711-125 | Bairro: Centro | Cidade: Rondonópolis - MT | | |
| | Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 20 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev. | | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | |
| | Imobiliária: KADU IMÓVEIS | | Contato: | Telefone: (66) 9990-18138 | |
| | Área Privativa: 100,00 m ² | Data: 23/05/2024 | Valor: R\$ 250.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN2MT04AD0 | | | | |

Elemento Comparativo 4

| | | | | | |
|---|--|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: Av. Sothero Silva, 1051 | | | | |
| | CEP: 78740-090 | Bairro: Vila Aurora | Cidade: Rondonópolis - MT | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 15 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. (+) | | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | |
| | Imobiliária: Corretor Igor Rodrigues | | Contato: | Telefone: (66) 9921-58847 | |
| | Área Privativa: 151,00 m ² | Data: 23/05/2024 | Valor: R\$ 670.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN2MT04AD0 | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | |
|---|--|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|  | Endereço: R. Sete de Setembro, 294 | | | | |
| | CEP: 78705-010 | Bairro: Vila Birigui | Cidade: Rondonópolis - MT | | |
| | Nº vagas: 2 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 1 | Idade aparente: 10 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Superior c/ elev. (-) | | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | |
| | Imobiliária: MR7 Negócios Imobiliários | | Contato: | Telefone: (66) 9963-63256 | |
| | Área Privativa: 189,00 m ² | Data: 23/05/2024 | Valor: R\$ 850.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN2MT04AD0 | | | | |

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

| Item | Preço | Área útil (m ²) | Fator Oferta | Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²) | Parcela das Benfeitorias (%) | Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc) | Fator Padrão Construtivo | Fator Área | Fator Andar | Fator Au/Vagas | Fator transposição | Variação Monetária Final (R\$/m ²) | Valor Homogeneizado (R\$/m ²) | Fator Acumulado | Valor Saneado (R\$/m ²) |
|------|------------|-----------------------------|--------------|--|------------------------------|--|--------------------------|------------|-------------|----------------|--------------------|--|---|-----------------|-------------------------------------|
| 1 | 330.000,00 | 148,00 | 0,95 | 2.118,24 | 80 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9382 | 1,0000 | 0,9502 | 1,0000 | -236,43 | 1.881,81 | 0,8884 | 1.881,81 |
| 2 | 410.000,00 | 148,00 | 0,95 | 2.631,76 | 80 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9382 | 1,0000 | 0,9502 | 1,0000 | -293,75 | 2.338,01 | 0,8884 | 2.338,01 |
| 3 | 250.000,00 | 100,00 | 0,95 | 2.375,00 | 80 | 1,1209 | 1,2822 | 0,8933 | 1,0000 | 0,9137 | 1,0000 | 307,43 | 2.682,43 | 1,1294 | 2.682,43 |
| 4 | 670.000,00 | 151,00 | 0,95 | 4.215,23 | 80 | 1,0537 | 0,9090 | 0,9405 | 1,0000 | 0,8884 | 1,0000 | -847,20 | 3.368,04 | 0,7990 | 3.368,04 |
| 5 | 850.000,00 | 189,00 | 0,95 | 4.272,49 | 80 | 1,0000 | 0,8260 | 0,9356 | 1,0000 | 0,9085 | 1,0000 | -1.260,47 | 3.012,01 | 0,7050 | 3.012,01 |

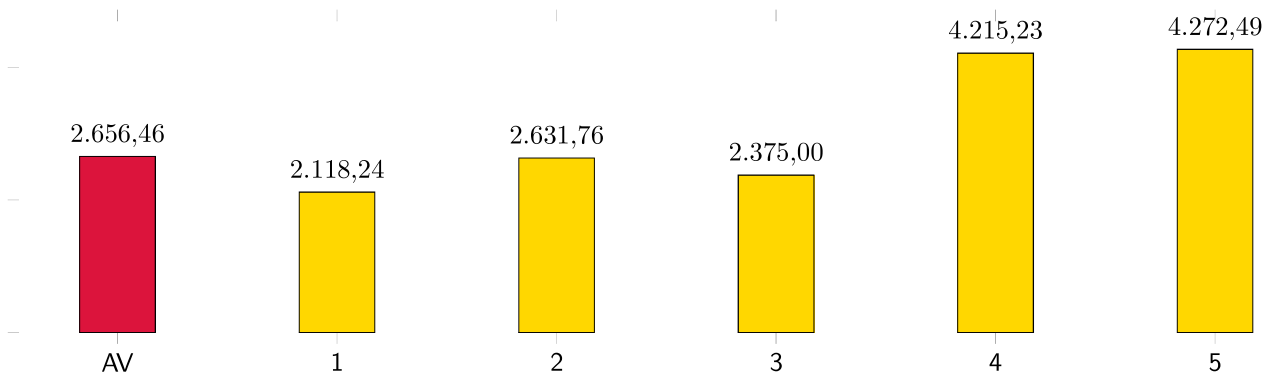
Resumo dos Resultados

| Valor Unitário Saneado (R\$/m ²) | Desvio Padrão (R\$/m ²) | Saneamento +30% (R\$/m ²) | Saneamento -30% (R\$/m ²) | Coefficiente de variação final (%) | Amplitude do intervalo de confiança (%) | Valor de mercado (R\$) |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---|------------------------|
| 2.656,46 | 577,95 | 3.453,40 | 1.859,52 | 21,76 | 29,83 | 655.136,10 |

Resultado da Avaliação

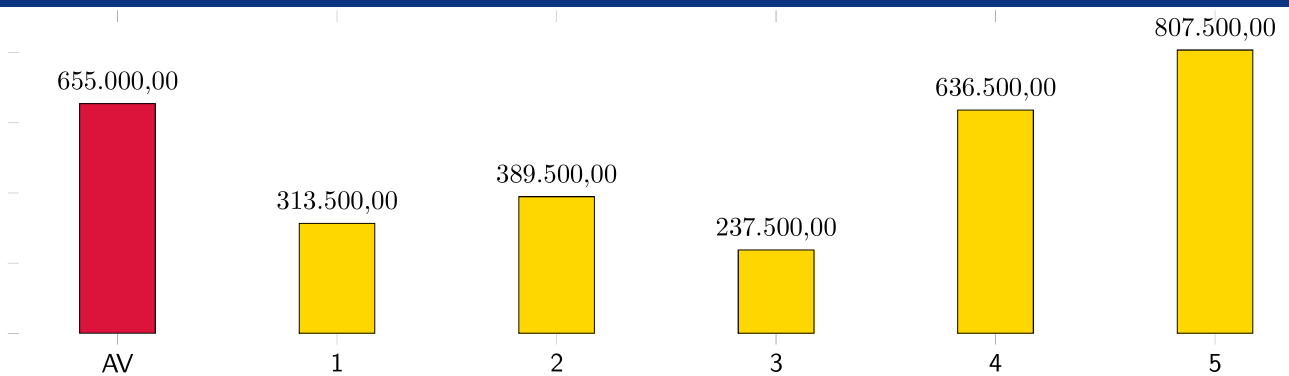
Valor de Mercado
R\$ 655.000,00

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\$ 655.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

| | | | |
|---|-----------------------|--|---------------------|
| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) % | | Despesas financeiras: (taxas de mercado) | |
| IPTU | 1.965,00 0,03% ao mês | Taxa da aplicação financ. | 12,75% Taxa Selic |
| Manutenç | 1.000,00 0,01% 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 = 0,99% 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. 78,93% R\$ 517.000,00

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).