

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADILSON CONCEIÇÃO SANTOS		Nº CPF / CNPJ 04169229533		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 130.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010316538	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 1157	
Logradouro R TANCREDO NEVES		Nº 288		Andar 0	
Bairro/Setor JOSE TELES DE MENEZES		Cidade TEOLANDIA		UF BA	
				CEP 45465-000	
				Latitude -13.598348	
				Longitude -39.492196	
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: Paralelepípedo		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 type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input 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 type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Centro		Padrão construtivo predominante na Região <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 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 236,25 m ² Testada (Frente): 6,30 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 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: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <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	
				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 type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input 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 Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 43,47 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 43,47 m ² Área Averbada: 43,47 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 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: 08/01/2024

- 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
 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.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? 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.
- 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
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 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 certidão da matrícula nº 1.157 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Wenceslau Guimarães - BA: Terreno com 236,25 m² e Construção com 43,47 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.01.046.0056.001: Terreno com 236,25 m² e Construção com 1,00 m². ✓ Áreas estimadas "in loco": Terreno com 236,25 m² e Construção com 43,47 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 43,47 m² e área de terreno de 236,25 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 30.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.500,00 a R\$3.000,00/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. ✓ Trata-se de imóvel localizado em Teolândia, município brasileiro do estado da Bahia, com população estimada em 15.097 habitantes (IBGE 2021). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Gandu que possui similares características mercadológicas.

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


1	Logradouro R BERNADINO SOUZA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.54 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade TEOLANDIA	UF BA	CEP 45465-000	Latitude 0
	Descrição Casa		Fonte de Informações Tiago Ribeiro		Telefone (75) 99155-2552
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 80.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2024	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 40		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 80,00	Área da Edificação (m²) 40,00			
2	Logradouro R D DE CAXIAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 16.37 km
	Bairro/Setor TEOTONIO CALHEIRA	Cidade GANDU	UF BA	CEP 45450-000	Latitude -13.744626
	Descrição Casa		Fonte de Informações Edvaldo		Telefone (73) 99831-3253
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2024	Valor m² R\$ 1.478,97	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 182,56		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 182,56			
3	Logradouro TV POLIVALENTE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 15.74 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade GANDU	UF BA	CEP 45450-000	Latitude -13.738769
	Descrição Casa		Fonte de Informações Iolanda		Telefone (73) 99941-3586
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2024	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 240,00	Área da Edificação (m²) 60,00			
4	Logradouro R 3	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 16.1 km
	Bairro/Setor JOAO ASSIS	Cidade GANDU	UF BA	CEP 45450-000	Latitude -13.752623
	Descrição Casa		Fonte de Informações Dionei Santos		Telefone (71) 99673-6646
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2024	Valor m² R\$ 1.750,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 40		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 90,00	Área da Edificação (m²) 40,00			
5	Logradouro R. Antônio César de Almeida	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 16.64 km
	Bairro/Setor Teotônio Calheira	Cidade Gandu	UF BA	CEP 45450-000	Latitude 0
	Descrição Casa		Fonte de Informações Adriana		Telefone (73) 99904-2597
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2024	Valor m² R\$ 3.000,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 100,00			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 236,25		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 43,47		Valor m²: R\$ 2.990,17		Valor Edificação: R\$ 129.982,81		
Valor de Liquidez: R\$ 102.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 130.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 130.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 130.000,00	Valor por extenso: cento e trinta 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
1157	0	Indefinido		43,47	R\$ 130.000,00	R\$ 102.000,00
Valor Imóvel	R\$ 130.000,00	Valor por extenso: cento e trinta 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 09/01/2024						

"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



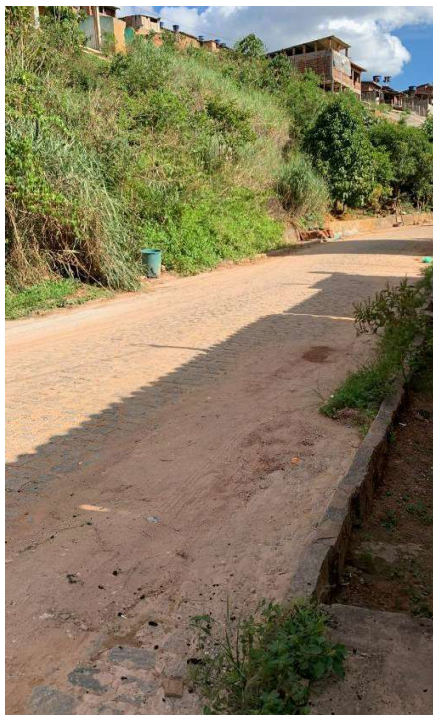
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 08/01/2024

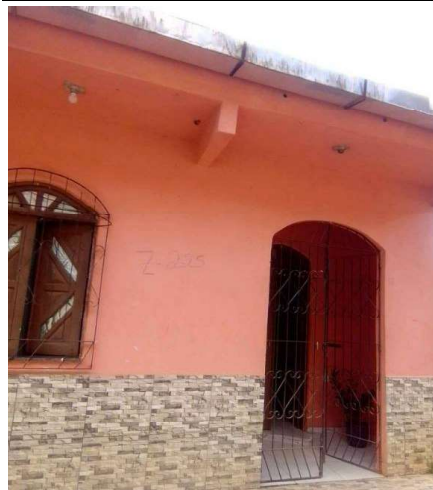


Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 08/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 08/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/01/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/01/2024

Fotos da Amostra 5

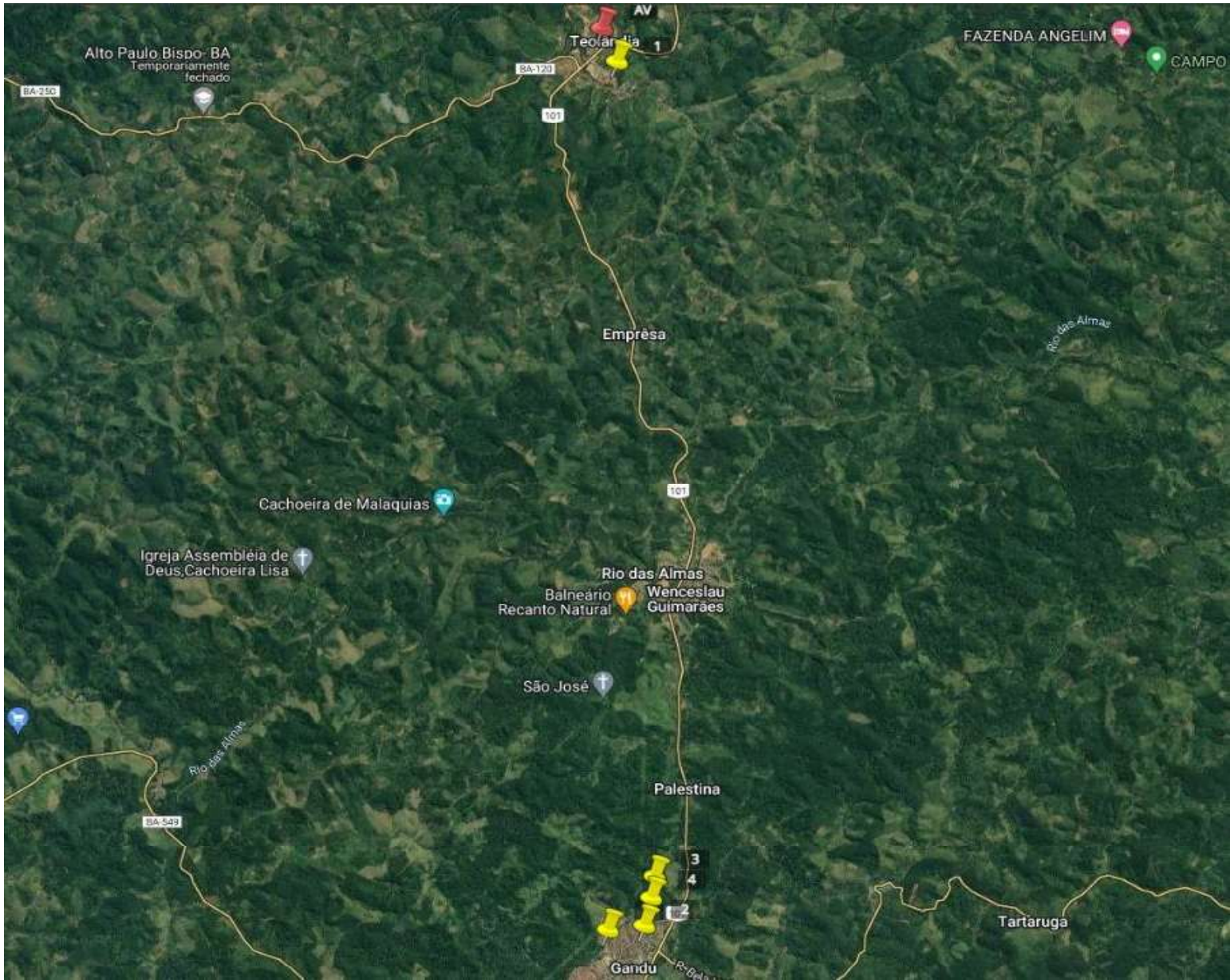


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010316538

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Tancredo Neves, 288

Andar:

Complemento:

CEP: 45465-000

Bairro: JOSE TELES DE MENEZES

Cidade: Teolândia - BA

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010316538

Elemento Comparativo 1

Endereço: R. Bernadino Souza, 0				
CEP: 45465-000	Bairro: Centro	Cidade: Teolândia - BA		
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
Imobiliária:	Contato: Tiago Ribeiro	Telefone: (75) 9915-52552		
Área Construída: 40,00 m ²	Data: 09/01/2024	Valor:R\$ 80.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwEDM4MzN				

Elemento Comparativo 2

Endereço: R. Duque de Caxias, 0				
CEP: 45450-000	Bairro: Teotônio Calheira	Cidade: Gandu - BA		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Edvaldo	Telefone: (73) 9983-13253		
Área Construída: 182,56 m ²	Data: 09/01/2024	Valor:R\$ 270.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wEDM4MzN				

Elemento Comparativo 3

Endereço: Tv. Polivalente, 0				
CEP: 45450-000	Bairro: Centro	Cidade: Gandu - BA		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 35 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
Imobiliária:	Contato: Iolanda	Telefone: (73) 9994-13586		
Área Construída: 60,00 m ²	Data: 09/01/2024	Valor:R\$ 150.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0wEDM4MzN				

Elemento Comparativo 4

Endereço: R. 3, 0				
CEP: 45450-000	Bairro: João Assis	Cidade: Gandu - BA		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 35 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
Imobiliária:	Contato: Dionei Santos	Telefone: (71) 9967-36646		
Área Construída: 40,00 m ²	Data: 09/01/2024	Valor:R\$ 70.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMxEDM4MzN				

Elemento Comparativo 5

Endereço: R. Antônio César de Almeida, 0				
CEP: 45450-000	Bairro: Teotônio Calheira	Cidade: Gandu - BA		
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Adriana	Telefone: (73) 9990-42597		
Área Construída: 100,00 m ²	Data: 09/01/2024	Valor:R\$ 300.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMxEDM4MzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço (R\$/m ²)	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto 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	80.000,00	40,00	0,95	1.900,00	70	1,2368	1,0000	0,9794	1,3497	1,0000	1,0000	940,34	2.840,34	1,4949	2.840,34
2	270.000,00	182,56	0,95	1.405,02	70	1,0000	1,0000	1,1965	1,6688	1,0000	1,0000	1.215,67	2.620,69	1,8652	2.620,69
3	150.000,00	60,00	0,95	2.375,00	70	1,3318	1,0000	1,0411	1,0963	1,0000	1,0000	877,98	3.252,98	1,3697	3.252,98
4	70.000,00	40,00	0,95	1.662,50	70	1,3318	1,0000	0,9794	1,3029	1,0000	1,0000	855,42	2.517,92	1,5145	2.517,92
5	300.000,00	100,00	0,95	2.850,00	70	1,0000	1,0000	1,1098	1,1951	1,0000	1,0000	868,94	3.718,94	1,3049	3.718,94
AV		43,47													2.990,17

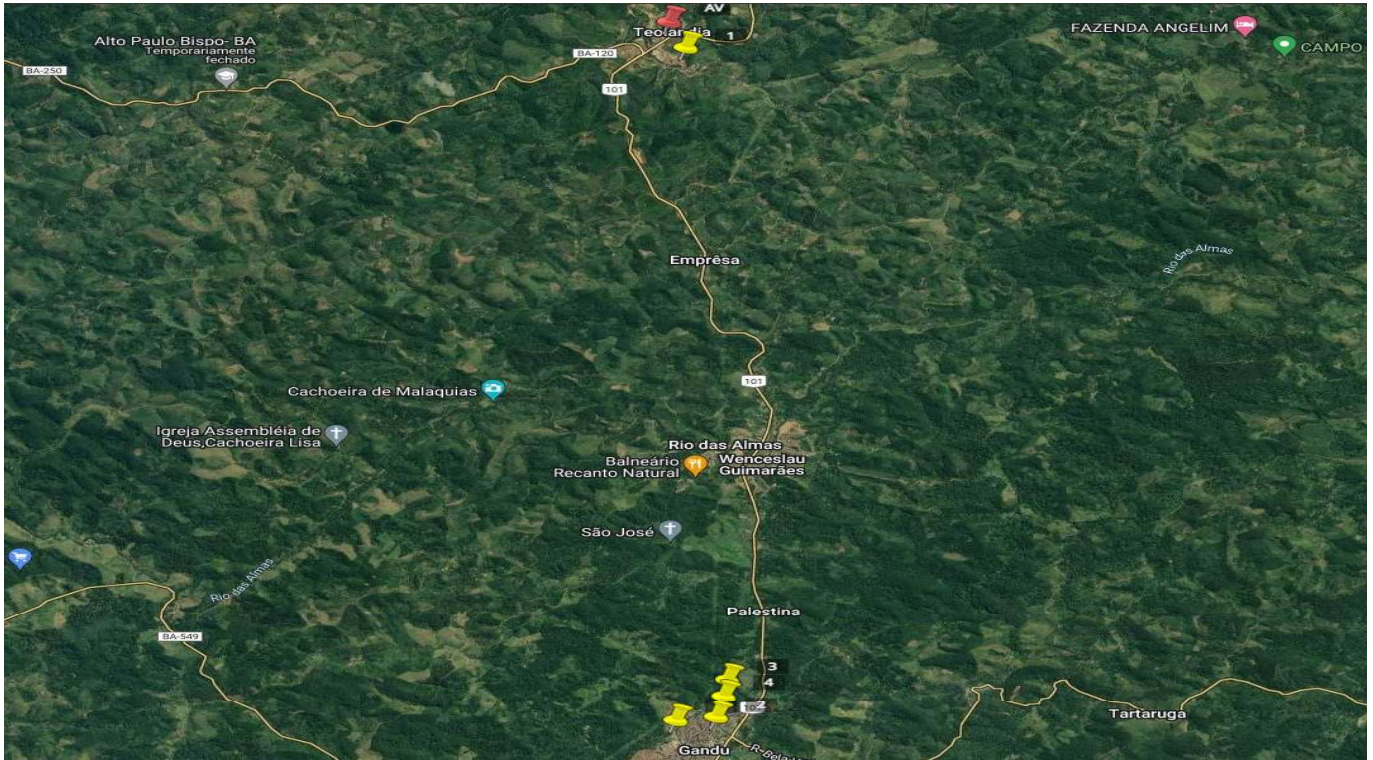
Resumo dos Resultados

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\$)
2.990,17	495,42	3.887,22	2.093,12	16,57	22,72	129.982,81

Resultado da Avaliação

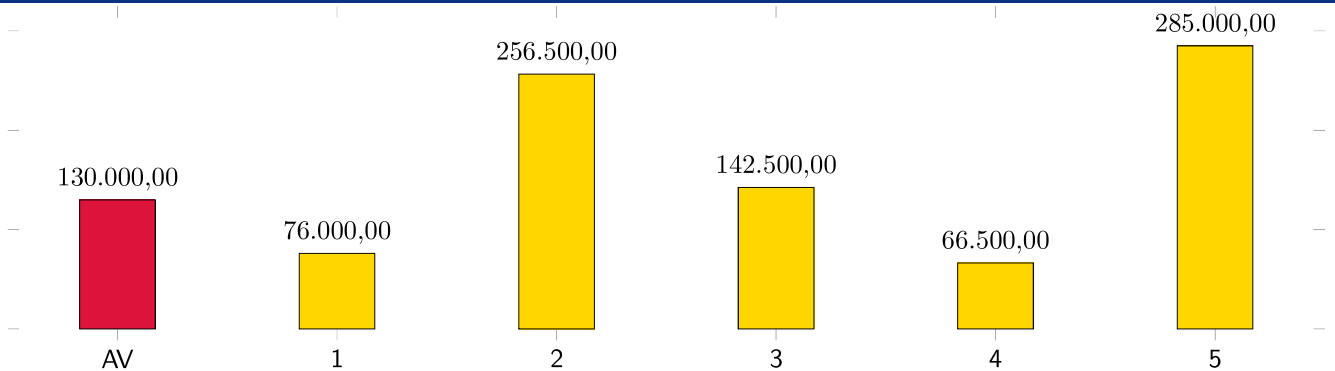
Valor de Mercado
R\$ 130.000,00

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\$ 130.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	390,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	11,75% Taxa Selic
Manutenção	1.000,00 0,06% ao mês	Inflação média ao ano	4,68% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,22% ao ano
Total 1	0,34% ao mês	Total 2	0,66% 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. 78,46% **R\$ 102.000,00****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 Dezembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Novembro).