

| IDENTIFICAÇÃO | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|---|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCOS VINICIUS DE DEUS TAVARES | | Nº CPF / CNPJ 00750996161 | | Nome Condomínio/Empreendimento 0 |
| Valor Compra Venda R\$ 530.000,00 | | Data Venda | | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010118824 |
| Proprietário / Construtora | | Nº Cartório/Ofício 1 | Matrícula 3766 | |
| Logradouro R JOÃO TEIXEIRA ALVES | | Nº SN | Andar 0 | Complemento LT 06 QD 09 |
| Bairro/Setor SETOR BOA VISTA | | Cidade FIRMINOPOLIS | UF GO | CEP 76105-000 Latitude Longitude |
| 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 Transporte <input type="checkbox"/> 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 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 Centro/Jardim Juliana/Vale dos Sonhos | | 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%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular | | Dimensões Área Total: 512,61 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 type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio |
| 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 | | Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação | | |
| 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 5 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 Dormitórios 1 |
| Dimensões Área Privativa: 301,60 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 301,60 m ² Área Averbada: 301,6 m ² Área não Averbada 0 m ² | | Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0 | | 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: 12/05/2024

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
 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
 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 3.766 do Registro de Imóveis, Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e de Títulos e Documentos da Comarca de Firminópolis – GO: Terreno com 512,61 m² e Área Construída com 301,60 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 001.095.0009.0006.0001: Terreno com 512,61 m² e Área Construída com 301,60 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 301,60 m² e Terreno com 512,61 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 105.000,00. ✓ 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\$2.500,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

| Amostras: | | Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno | | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| 1 | Logradouro R DR LUIS DO COUTO | Nº 0 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 0.95 km | |
| Bairro/Setor CENTRO | | Cidade FIRMINOPOLIS | UF GO | CEP 76105-000 | Latitude -16.580676 | Longitude -50.307754 |
| Descrição Casa | | | Fonte de Informações Danniell Henrike | | Telefone (64) 99605-1538 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 1 | Nº Dormitórios 3 | Total de Banheiros 2 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 10 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa |
| Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00 | Data Venda / Oferta 17/05/2024 | Valor m² R\$ 2.229,30 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 480,00 | Área da Edificação (m²) 157,00 |
| Área Privativa 157 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 70 | | |
| 2 | Logradouro R DR VANIO MEDEIROS DE MELO | Nº 0 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 0.8 km | |
| Bairro/Setor JARDIM JULIANA | | Cidade FIRMINOPOLIS | UF GO | CEP 76105-000 | Latitude -16.583680 | Longitude -50.307931 |
| Descrição Casa | | | Fonte de Informações Danniell Henrike | | Telefone (64) 99605-1538 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 4 | Nº Dormitórios 4 | Total de Banheiros 3 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 5 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom |
| Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00 | Data Venda / Oferta 17/05/2024 | Valor m² R\$ 2.000,00 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 380,00 | Área da Edificação (m²) 250,00 |
| Área Privativa 250 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 70 | | |
| 3 | Logradouro R BENEDITO DE MENDONCA AQUINO | Nº 0 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 0.76 km | |
| Bairro/Setor VALE DOS SONHOS | | Cidade FIRMINOPOLIS | UF GO | CEP 76105-000 | Latitude -16.576510 | Longitude -50.293558 |
| Descrição Casa | | | Fonte de Informações Danniell Henrike | | Telefone (64) 99605-1538 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 4 | Nº Dormitórios 2 | Total de Banheiros 2 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 1 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando |
| Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00 | Data Venda / Oferta 17/05/2024 | Valor m² R\$ 2.270,27 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 250,00 | Área da Edificação (m²) 185,00 |
| Área Privativa 185 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 70 | | |
| 4 | Logradouro R CASTELO BRANCO | Nº 0 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 1.2 km | |
| Bairro/Setor FIRMINOPOLIS | | Cidade FIRMINOPOLIS | UF GO | CEP 76105-000 | Latitude -16.581581 | Longitude -50.304546 |
| Descrição Casa | | | Fonte de Informações Letícia Alves (Facebook) | | Telefone (64) 9999-9999 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 1 | Nº Dormitórios 3 | Total de Banheiros 3 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 1 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando |
| Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00 | Data Venda / Oferta 17/05/2024 | Valor m² R\$ 2.083,33 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 325,00 | Área da Edificação (m²) 120,00 |
| Área Privativa 120 | | Área Comum (m²) 0 | | Vida Útil (em anos) 70 | | |
| 5 | Logradouro R PONTALINA | Nº 0 | Andar 0 | Complemento 0 | Proximidade do Imóvel 1.25 km | |
| Bairro/Setor FIRMINOPOLIS | | Cidade FIRMINOPOLIS | UF GO | CEP 76105-000 | Latitude -16.586524 | Longitude -50.307973 |
| Descrição Casa | | | Fonte de Informações Wendel Oliveira | | Telefone (62) 98604-5162 | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 1 | Nº Dormitórios 3 | Total de Banheiros 2 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 1 | Ano Construção 0 | Estado Conservação Imóvel Avaliando |
| Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00 | Data Venda / Oferta 17/05/2024 | Valor m² R\$ 2.424,24 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 360,00 | Área da Edificação (m²) 165,00 |
| Área Privativa 165 | | 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): 512,61 | | Valor m²: R\$ 0,00 | | Valor Terreno: R\$ 0,00 | | |
| Área da Edificação (m²): 301,60 | | Valor m²: R\$ 2.012,87 | | Valor Edificação: R\$ 607.082,30 | | |
| Valor de Liquidez: R\$ 479.000,00 | | Valor Imóvel: | | R\$ 607.000,00 | | |
| | | Valor de Mercado Total do Imóvel: | | R\$ 607.000,00 | | |
| Avaliação para Garantia de Financiamento | | | | | | |
| Valor Terreno | R\$ 0,00 | Valor por extenso: zero real | | | | |
| Valor Edificação | R\$ 607.000,00 | Valor por extenso: seiscentos e sete 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 |
| 3766 | 0 | Indefinido | | 301,60 | R\$ 607.000,00 | R\$ 479.000,00 |
| Valor Imóvel | R\$ 607.000,00 | Valor por extenso: seiscentos e sete 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 17/05/2024 | |  | | | | |

"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 Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 1
Data Foto 12/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 12/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 12/05/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do Avaliando
Data Foto 12/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 12/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 12/05/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/05/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/05/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/05/2024

Fotos da Amostra 4

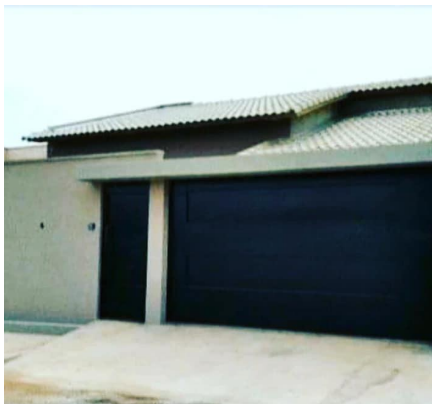


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/05/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/05/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010118824

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: JOÃO TEIXEIRA ALVES, SN

Andar:

Complemento: LT 06 QD 09

CEP: 76105-000

Bairro:SETOR BOA VISTA

Cidade: Firminópolis - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010118824


Elemento Comparativo 1

| | | | | | |
|---|--|---------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: R. Dr. Luís do Couto, SN | | | | |
| | CEP: 76105-000 | Bairro: Centro | Cidade: Firminópolis - GO | | |
| | Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 1 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 10 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-) | | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | |
| | Imobiliária: | Contato: Danniell Henrike | Telefone: (64) 9960-51538 | | |
| | Área Construída: 157,00 m ² | Data: 17/05/2024 | Valor: R\$ 350.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A05kT05AD0 | | | | |


Elemento Comparativo 2

| | | | | | |
|---|--|---------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------|
|  | Endereço: R. Dr. Vânio Medeiros de Melo, SN | | | | |
| | CEP: 76105-000 | Bairro: Jardim Juliana | Cidade: Firminópolis - GO | | |
| | Nº vagas: 4 | Nº dormitórios: 4 | Nº suítes: 2 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 5 anos |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio | | Estado de conservação IBAPE-SP: B | | |
| | Imobiliária: | Contato: Danniell Henrike | Telefone: (64) 9960-51538 | | |
| | Área Construída: 250,00 m ² | Data: 17/05/2024 | Valor: R\$ 500.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q05kT05AD0 | | | | |

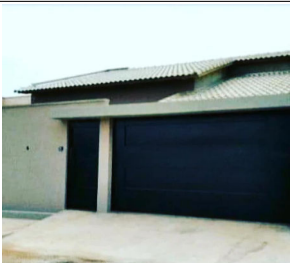
Elemento Comparativo 3

| | | | | | |
|--|--|---------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|
|  | Endereço: R. Benedito de Mendonça Aquino, SN | | | | |
| | CEP: 76105-000 | Bairro: Vale dos Sonhos | Cidade: Firminópolis - GO | | |
| | Nº vagas: 4 | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 1 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 1 ano |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-) | | Estado de conservação IBAPE-SP: A | | |
| | Imobiliária: | Contato: Danniell Henrike | Telefone: (64) 9960-51538 | | |
| | Área Construída: 185,00 m ² | Data: 17/05/2024 | Valor: R\$ 420.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMwADMwEDO | | | | |

Elemento Comparativo 4

| | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|
|  | Endereço: R. Castelo Branco, SN | | | | |
| | CEP: 76105-000 | Bairro: Firminópolis | Cidade: Firminópolis - GO | | |
| | Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 1 ano |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-) | | Estado de conservação IBAPE-SP: A | | |
| | Imobiliária: | Contato: Letícia Alves (Facebook) | Telefone: (64) 9999-9999 | | |
| | Área Construída: 120,00 m ² | Data: 17/05/2024 | Valor: R\$ 250.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMwADMwEDO | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|
|  | Endereço: R. Pontalina, SN | | | | |
| | CEP: 76105-000 | Bairro: Firminópolis | Cidade: Firminópolis - GO | | |
| | Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 1 ano |
| | Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio | | Estado de conservação IBAPE-SP: A | | |
| | Imobiliária: | Contato: Wendel Oliveira | Telefone: (62) 9860-45162 | | |
| | Área Construída: 165,00 m ² | Data: 17/05/2024 | Valor: R\$ 400.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMwADMwEDO | | | | |

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 | 350.000,00 | 157,00 | 0,9 | 2.006,37 | 80 | 1,0369 | 1,2375 | 0,9216 | 0,8892 | 1,0000 | 1,0000 | 60,97 | 2.067,34 | 1,0304 | 2.067,34 |
| 2 | 500.000,00 | 250,00 | 0,9 | 1.800,00 | 80 | 0,9825 | 1,0933 | 0,9542 | 1,0226 | 1,0000 | 1,0000 | 67,34 | 1.867,34 | 1,0374 | 1.867,34 |
| 3 | 420.000,00 | 185,00 | 0,9 | 2.043,24 | 80 | 0,9555 | 1,2375 | 0,9407 | 1,0469 | 1,0000 | 1,0000 | 290,37 | 2.333,61 | 1,1421 | 2.333,61 |
| 4 | 250.000,00 | 120,00 | 0,9 | 1.875,00 | 80 | 0,9555 | 1,2375 | 0,8912 | 0,9110 | 1,0000 | 1,0000 | -81,27 | 1.793,73 | 0,9567 | 1.793,73 |
| 5 | 400.000,00 | 165,00 | 0,9 | 2.181,82 | 80 | 0,9555 | 1,0933 | 0,9274 | 0,9513 | 1,0000 | 1,0000 | -179,48 | 2.002,34 | 0,9177 | 2.002,34 |
| AV | | 301,60 | | | | | | | | | | | | | 2.012,87 |

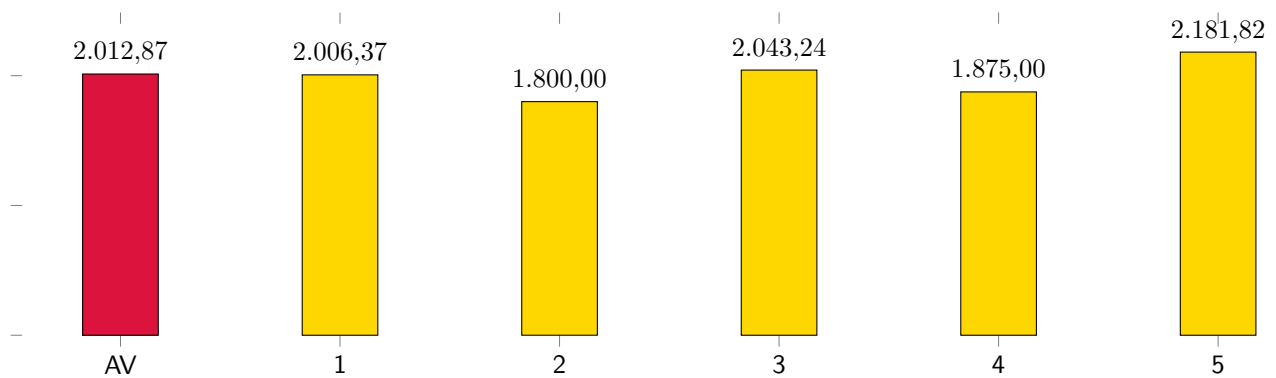
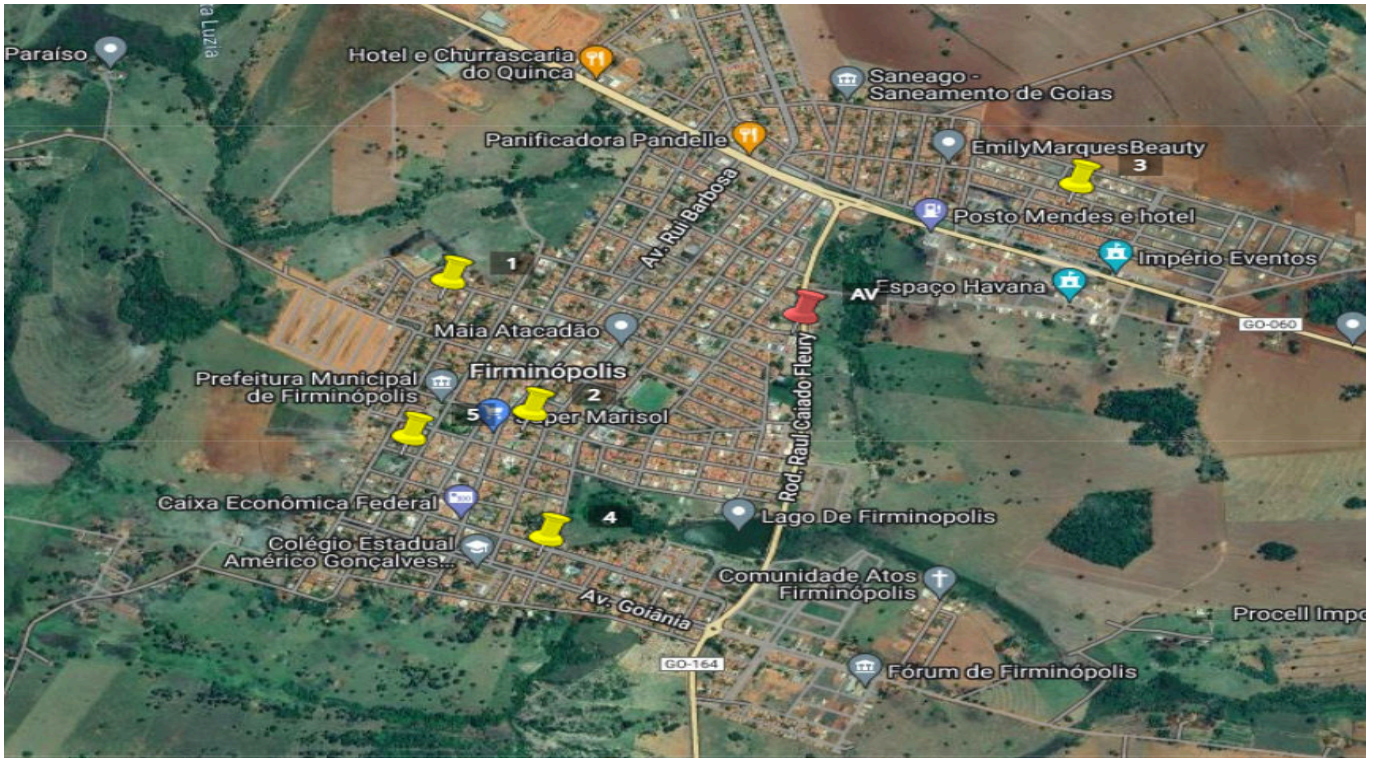
Resumo dos Resultados

| 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\$) |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|------------------------|
| 2.012,87 | 209,26 | 2.616,73 | 1.409,01 | 10,40 | 14,25 | 607.082,30 |

Resultado da Avaliação

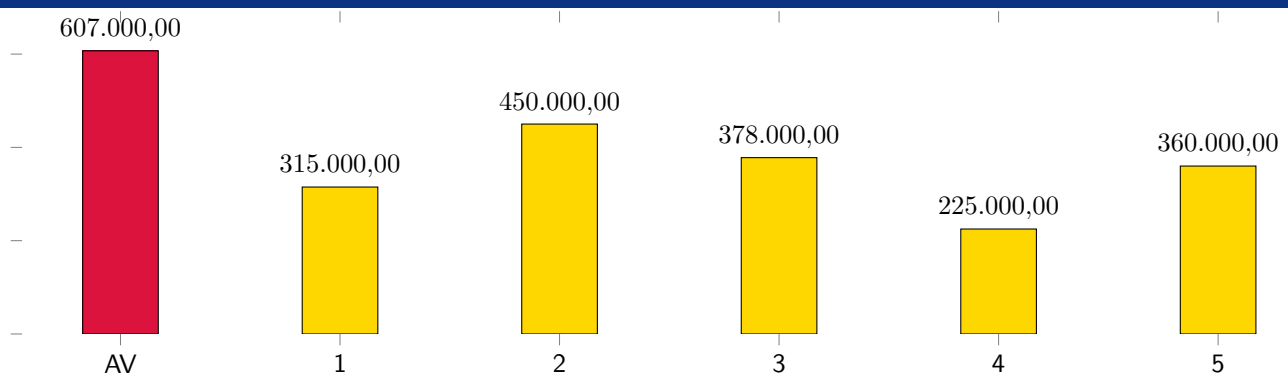
| |
|-----------------------|
| Valor de Mercado |
| R\$ 607.000,00 |

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\$ 607.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) % | | Despesas financeiras: (taxas de mercado) | |
|---|-----------------------|--|---------------------|
| IPTU | 1.821,00 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. 78,91% **R\$ 479.000,00****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).