

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário AILSON ANTONIO DE AMORIM				Nº CPF / CNPJ 84640855168			Nome Condomínio/Empreendimento 0		
Valor Compra Venda R\$ 685.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010277464		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 15.585				
Logradouro RUA JOÃO BATISTA DE PAIVA (RUA ROLINHA)		Nº 186			Andar 0		Complemento QUADRA 39 LOTE 28		
Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL ISAURA		Cidade SANTA HELENA DE GOIÁS			UF GO		CEP 75920-000	Latitude	Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano		☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado
Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios		☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo							
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo				☒ Centro Comercial ☐ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping				☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque	
Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial				☐ Suburbano ☐ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial		☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial		☐ Favela	
Limites do Bairro/Setor Pedrolina, Campo Alegre e Jardim Europa									
Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo				Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo					
☐ Transporte Público - Metrô		☐ Vista Permanente							
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 350,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %			
Testada (Frente): 10,00 m		Lado Direito: 35,00 m		Lado Esquerdo: 35,00 m		Fundos 10,00 m			
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 0			Contato Telefônico Acompanhante: 0		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção 0	
Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim		☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular		☒ Normal//Médio ☐ Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Madeira			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 141,49 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 141,49 m² Área Averbada: 141,49 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

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?

☐

☒

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?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Trata-se de imóvel isolado.

☐

☒

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

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?

☐

☒

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?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☐

☒

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?

☐

☒

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)?

☐

☒

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?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

✓ Informações extraídas da certidão da matrícula nº 15.585 do Registro de Comarca de Santa Helena de Goiás - GO: Terreno com 350,00 m² e Construção com 141,49 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 1.6.00117.0535.1: Terreno com 350,00 m² e Construção com 141,49 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 141,49 m² e área de terreno de 350,00 m².✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 160.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.700,00 a R\$5.000,00/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.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa☒Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R SUCUPIRA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.92 km

Bairro/Setor RODRIGUES

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.817755

Longitude -50.610574

Descrição Casa

Fonte de Informações Paulo Roberto

Telefone (64) 99274-2911

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00

Data Venda / Oferta 02/01/2024

Valor m² R\$ 3.333,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 253,00

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro AV ANDORINHA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.27 km

Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL. ISAURA

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.802546

Longitude -50.582746

Descrição Casa

Fonte de Informações Rueyller Nascimento

Telefone (64) 99302-8100

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00

Data Venda / Oferta 02/01/2024

Valor m² R\$ 5.042,74

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 117,00

Área Privativa 117

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R LUIS ANTONIO DE OLIVEIRA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.17 km

Bairro/Setor BRASIL

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.817552

Longitude -50.587629

Descrição Casa

Fonte de Informações Imobiliária Rei

Telefone (64) 99282-2033

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 02/01/2024

Valor m² R\$ 3.888,89

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro AV CIRCULAR

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.15 km

Bairro/Setor BRASIL

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.816256

Longitude -50.582249

Descrição Casa

Fonte de Informações Jorge Filho

Telefone (64) 99249-7704

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00

Data Venda / Oferta 02/01/2024

Valor m² R\$ 3.687,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 275,00

Área da Edificação (m²) 160,00

Área Privativa 160

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R POROROCA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.75 km

Bairro/Setor RODRIGUES

Cidade SANTA HELENA DE GOIAS

UF GO

CEP 75920-000

Latitude -17.818430

Longitude -50.609669

Descrição Casa

Fonte de Informações Carlos

Telefone (64) 99234-1391

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 02/01/2024

Valor m² R\$ 3.750,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 141,49		Valor m²: R\$ 4.634,85		Valor Edificação: R\$ 655.784,30		
Valor de Liquidez: R\$ 520.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 656.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 656.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 656.000,00	Valor por extenso: seiscentos e cinquenta e seis 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
15.585	0	Indefinido		141,49	R\$ 656.000,00	R\$ 520.000,00
Valor Imóvel	R\$ 656.000,00	Valor por extenso: seiscentos e cinquenta e seis 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 02/01/2024						

"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 imóvelavaliado, 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 28/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/12/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/12/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/01/2024

Fotos da Amostra 4



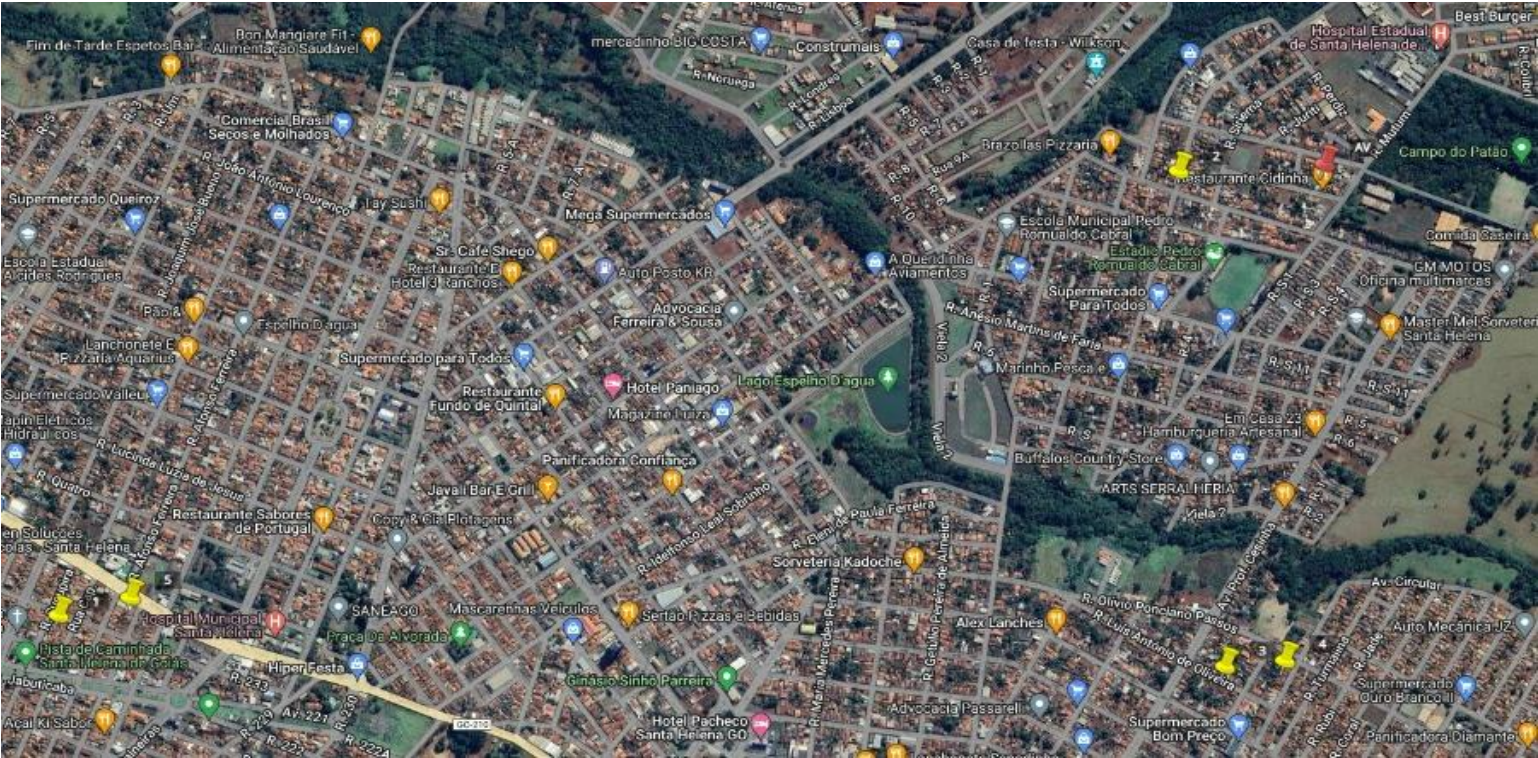
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/01/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010277464

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua João Batista de Paiva, 186

Andar:

Complemento: QUADRA 39 LOTE 28

CEP: 75920-000

Bairro: Parque Residencial. Isaura

Cidade: Santa Helena de Goiás - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Sucupira, 0				
CEP: 75920-000		Bairro: Rodrigues		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária:	Contato: Paulo Roberto		Telefone: (64) 9927-42911	
Área Construída: 180,00 m²		Data: 02/01/2024	Valor: R\$ 600.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMzkD02MzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Av. Andorinha, 0				
CEP: 75920-000		Bairro: Parque Residencial. Isaura		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária:	Contato: Rueyller Nascimento		Telefone: (64) 9930-28100	
Área Construída: 117,00 m²		Data: 02/01/2024	Valor: R\$ 590.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMzkD02MzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: R. Luís Antônio de Oliveira, 0					
CEP: 75920-000		Bairro: Brasil		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO	
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1
					Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Rei		Contato:		Telefone: (64) 9928-22033	
Área Construída: 90,00 m²		Data: 02/01/2024		Valor:R\$ 350.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANzkD02MzN					

Elemento Comparativo 4



Endereço: Av. Circular, 0					
CEP: 75920-000		Bairro: Brasil		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO	
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: Jorge Filho		Telefone: (64) 9924-97704		
Área Construída: 160,00 m²		Data: 02/01/2024	Valor: R\$ 590.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNzkD02MzN					

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Pororoca, 0					
CEP: 75920-000		Bairro: Rodrigues		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO	
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Carlos		Telefone: (64) 9923-41391		
Área Construída: 120,00 m²		Data: 02/01/2024	Valor: R\$ 450.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNzkD02MzN					

Cálculo do Valor do Imóvel

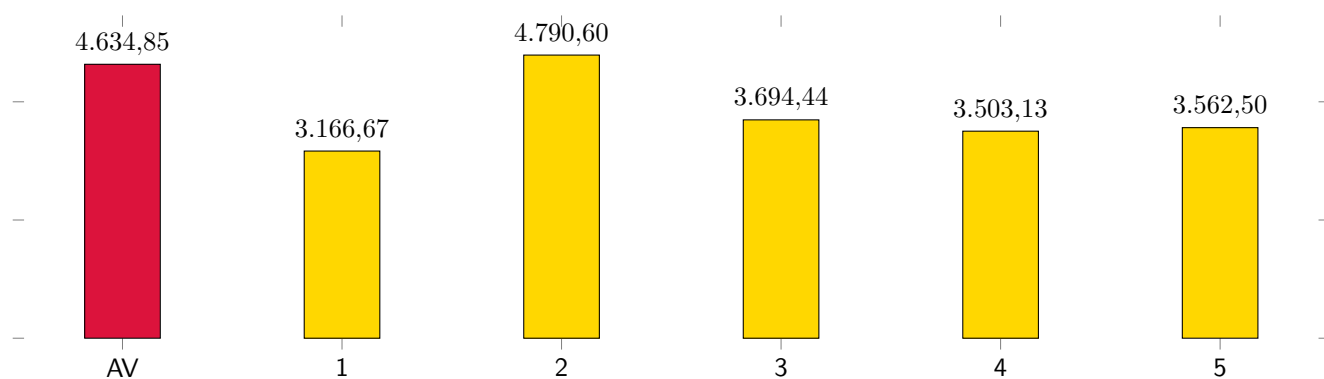
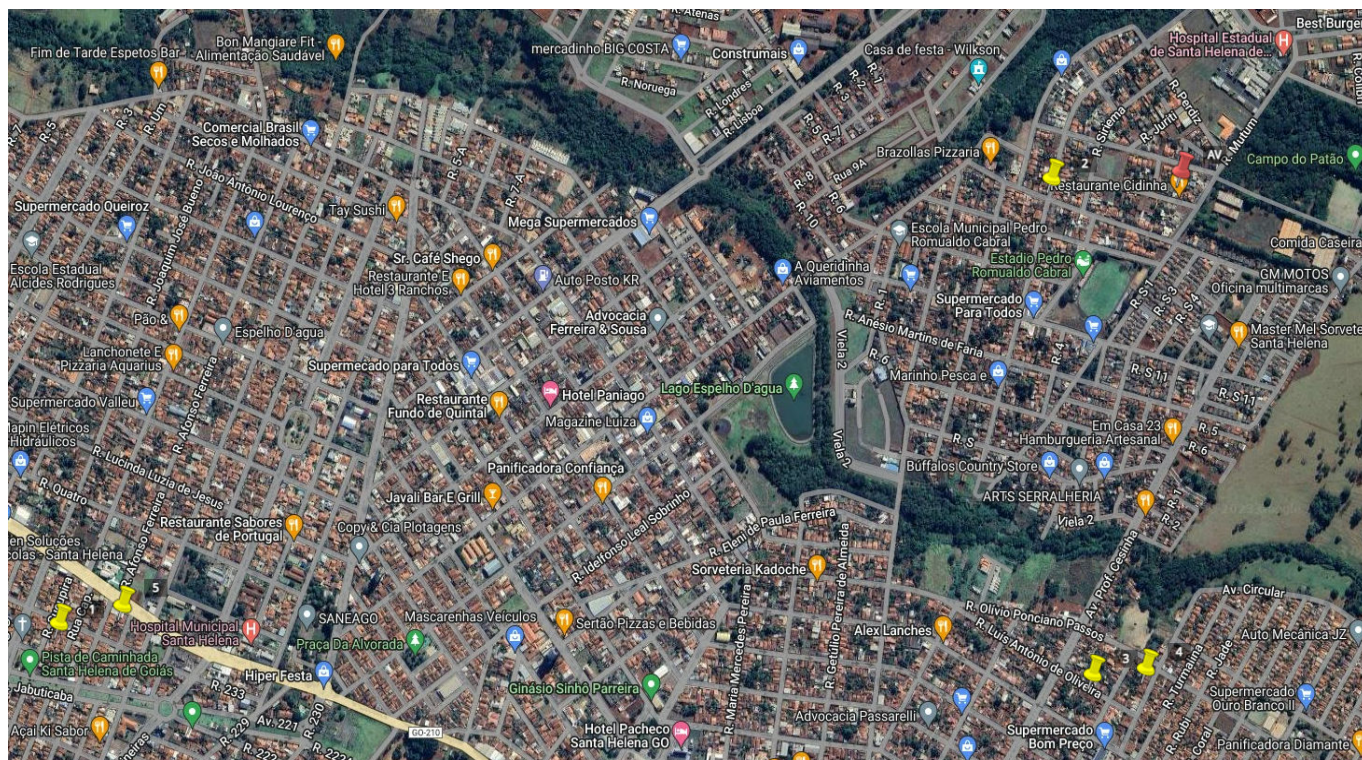
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	600.000,00	180,00	0,95	3.166,67	70	0,9642	1,0933	1,0620	1,2188	1,0000	1,0000	1.016,78	4.183,44	1,3211	4.183,44
2	590.000,00	117,00	0,95	4.790,60	70	1,1144	1,2375	0,9536	0,9265	1,0000	1,0000	605,69	5.396,28	1,1264	5.396,28
3	350.000,00	90,00	0,95	3.694,44	70	1,1144	1,2375	0,9450	1,0772	1,0000	1,0000	992,40	4.686,84	1,2686	4.686,84
4	590.000,00	160,00	0,95	3.503,13	70	0,9642	1,0933	1,0312	1,1359	1,0000	1,0000	726,59	4.229,71	1,2074	4.229,71
5	450.000,00	120,00	0,95	3.562,50	70	1,1789	1,2375	0,9597	1,0620	1,0000	1,0000	1.115,44	4.677,94	1,3131	4.677,94
AV		141,49													4.634,85

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.634,85	488,01	6.025,30	3.244,39	10,53	14,44	655.784,30

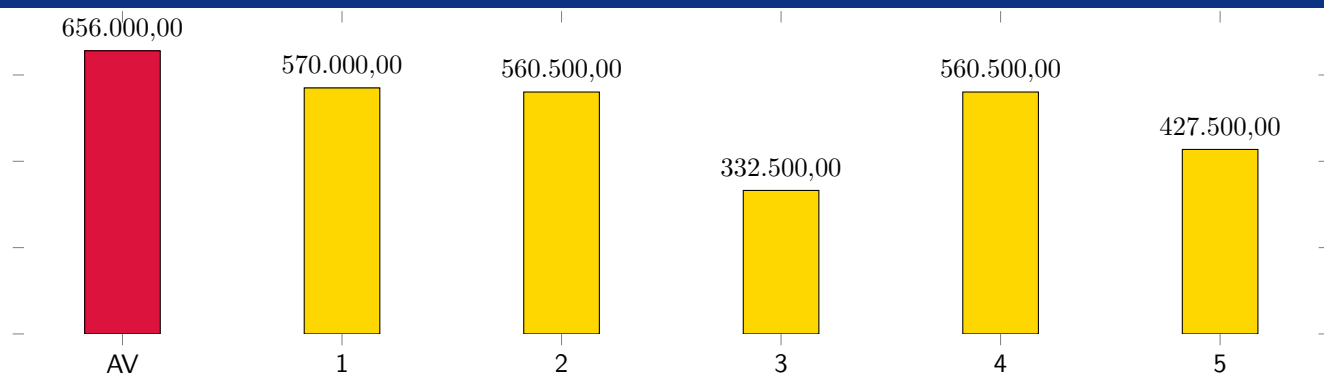
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 656.000,00

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\$ 656.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1.968,000,03% ao mês

Manutenção3.000,000,04% ao mês

Comissão de venda0,25% ao mês

Total 10,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.11,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano4,68% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,22% ao ano

Total 20,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,97% 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.

79,27%

R\$ 520.000,00

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).