

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Lucas Lopes Da Silva				Nº CPF / CNPJ 70603318169			Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Sousa				
Valor Compra Venda R\$ 290.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010316556				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 23.154						
Logradouro R LUZIA ARANTES DE FREITAS		Nº 82			Andar		Complemento LT 9 A QD 23				
Bairro/Setor SAO PAULO		Cidade SANTA HELENA DE GOIAS			UF GO		CEP 75920-000	Latitude -17.810948	Longitude -50.595629		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☒ Crescente ☐ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor -				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Acive (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 170,00 m² Testada (Frente): 6,80 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 4,294000 % Fundos 6,80 m Lado Esquerdo: 25,00 m						
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 00000000000			Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000				
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: R\$ 0,00 ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo				Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio				Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios 1			
Dimensões Área Privativa: 101,89 m² Área Privativa: 101,89 m² Área Averbada: 101,89 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 101,89 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		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

Sim

Não

Data da Vistoria: 14/11/2023

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 imóvel isolado.

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 certidão de inteiro teor da matrícula nº 23.154 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1ª de Notas da Comarca de Santa Helena de Goiás - GO: Terreno com 170,00m² e Construção com 101,89 m². ✓ Informações extraídas do Espelho do Imóvel nº 130006100941: Terreno com 170,00 m² e Construção com 101,89 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 101,89 m² e área de terreno de 170,00 m².✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 40.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.500,00 a R\$3.600,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. ✓ Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Sousa, conforme documentação fornecida. ✓ Casa averbada como condomínio, porém, verificou-se durante a vistoria que trata-se de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum, somente fração ideal de terreno.

Amstras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1	Logradouro R JOAO DE BARRO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.23 km		
	Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL ISAURA	Cidade SANTA HELENA DE GOIAS	UF GO	CEP 75920-000	Latitude -17.802112	Longitude -50.578149	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Ricardo e Carlos Imóveis	Telefone (64) 99234-1391		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 248.000,00	Data Venda / Oferta 16/11/2023	Valor m² R\$ 3.100,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 138,00	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R FRANCA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.68 km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SANTA HELENA DE GOIAS	UF GO	CEP 75920-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Marcos Marsura	Telefone (64) 96589-4215		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 356.000,00	Data Venda / Oferta 16/11/2023	Valor m² R\$ 3.560,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 146,00	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R VIENA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.01 km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SANTA HELENA DE GOIAS	UF GO	CEP 75920-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações RI Carvalho Negócios	Telefone (64) 3985-1476		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	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\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 16/11/2023	Valor m² R\$ 2.564,10	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 140,00	Área da Edificação (m²) 117,00
	Área Privativa 117			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R BRUXELAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.81 km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SANTA HELENA DE GOIAS	UF GO	CEP 75920-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações RI Carvalho Negócios	Telefone (64) 3985-1476		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 305.000,00	Data Venda / Oferta 16/11/2023	Valor m² R\$ 3.210,53	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 137,50	Área da Edificação (m²) 95,00
	Área Privativa 95			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R PERIQUITO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.63 km		
	Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL ISAURA	Cidade SANTA HELENA DE GOIAS	UF GO	CEP 75920-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Sudoeste Imóveis	Telefone (64) 3014-0403		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	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\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 16/11/2023	Valor m² R\$ 2.727,27	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 155,00	Área da Edificação (m²) 143,00
	Área Privativa 143			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	

Tabela de homogeneização						
Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: III			
Metodologia:						
Fatores:						
Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 101,89		Valor m²: R\$ 2.946,69		Valor Edificação: R\$ 300.238,12		
Valor de Liquidez: R\$ 236.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 300.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 300.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos 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
23.154	0	Indefinido		101,89	R\$ 300.000,00	R\$ 236.000,00
Valor Imóvel	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos 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 16/11/2023						

"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 Vista da Rua
Descrição Rua
Data Foto 14/11/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 14/11/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 14/11/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Numérica / Identificação Rua
Data Foto 14/11/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/11/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/11/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/11/2023

Fotos da Amostra 4



Fotos da Amostra 5



Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010316556

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Sousa

Logradouro: R LUZIA ARANTES DE FREITAS, 82

Andar:

Complemento: LT 9 A QD 23

CEP: 75920-000

Bairro:SAO PAULO

Cidade: Santa Helena de Goiás - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

OS: 0010316556

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua João de Barro, S/N				
CEP: 75920-000		Bairro: Parque Residencial Isaura		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 2	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Ricardo e Carlos Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 9923-41391	
Área Construída: 80,00 m²		Data: 16/11/2023	Valor: R\$ 248.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMxATM1EzN				

Elemento Comparativo 2



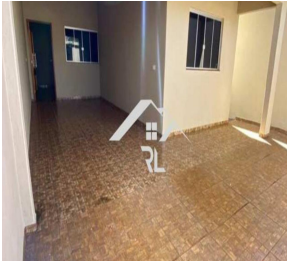
Endereço: Rua França, S/N				
CEP: 75920-000		Bairro: Jardim Europa		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária:	Contato: Marcos Marsura		Telefone: (64) 9658-94215	
Área Construída: 100,00 m²		Data: 16/11/2023	Valor: R\$ 356.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMxATM1EzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Viena, S/N				
CEP: 75920-000		Bairro: Jardim Europa		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: RI Carvalho Negócios		Contato:	Telefone: (64) 3985-1476	
Área Construída: 117,00 m²		Data: 16/11/2023	Valor: R\$ 300.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANxATM1EzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Bruxelas, S/N				
CEP: 75920-000		Bairro: Jardim Europa		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: RI Carvalho Negócios		Contato:	Telefone: (64) 3985-1476	
Área Construída: 95,00 m²		Data: 16/11/2023	Valor: R\$ 305.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNxATM1EzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Periquito, S/N				
CEP: 75920-000		Bairro: Parque Residencial Isaura		Cidade: Santa Helena de Goiás - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Sudoeste Imóveis		Contato:	Telefone: (64) 3014-0403	
Área Construída: 143,00 m²		Data: 16/11/2023	Valor: R\$ 390.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNxATM1EzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

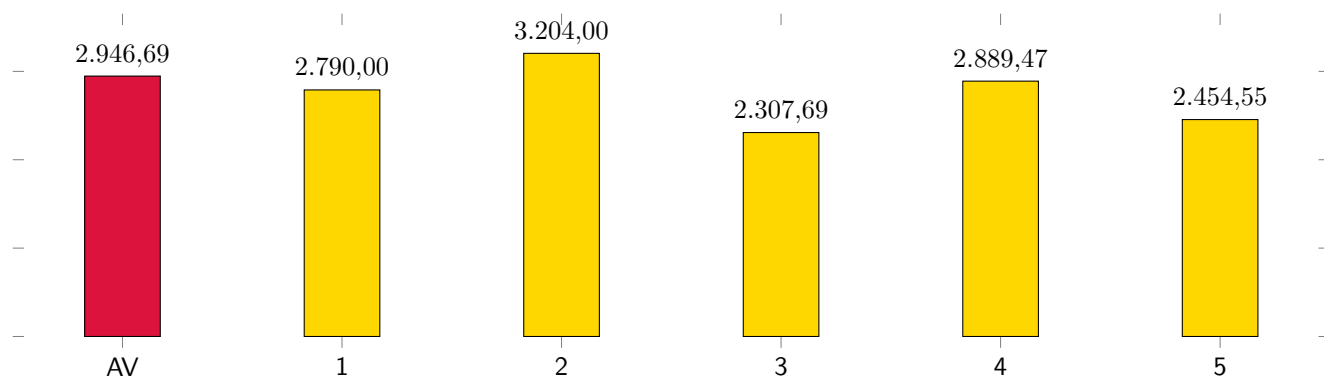
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	248.000,00	80,00	0,9	2.790,00	85	1,0000	1,1319	0,9413	0,9937	1,0000	1,0000	131,48	2.921,48	1,0471	2.921,48
2	356.000,00	100,00	0,9	3.204,00	85	1,0000	0,9146	0,9953	1,0257	1,0000	1,0000	-165,12	3.038,88	0,9485	3.038,88
3	300.000,00	117,00	0,9	2.307,69	85	1,0371	1,1319	1,0352	1,0652	1,0000	1,0000	563,11	2.870,81	1,2440	2.870,81
4	305.000,00	95,00	0,9	2.889,47	85	1,0554	1,0000	0,9826	1,0274	1,0000	1,0000	165,01	3.054,48	1,0571	3.054,48
5	390.000,00	143,00	0,9	2.454,55	85	1,0371	1,0000	1,0433	1,0854	1,0000	1,0000	393,25	2.847,79	1,1602	2.847,79
AV		101,89													2.946,69

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\$)
2.946,69	95,31	3.830,70	2.062,68	3,23	4,43	300.238,12

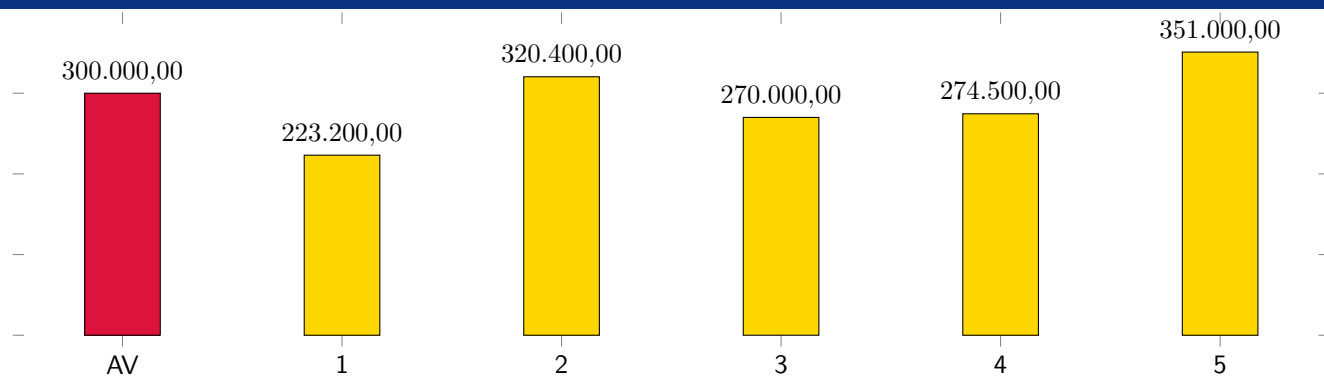
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 300.000,00

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\$ 300.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU900,000,03% ao mês

Manutenção1.000,000,03% ao mês

Comissão]0,25% ao mês

Total 10,30% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.12,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano4,82% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,79% ao ano

Total 20,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,01% 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.

78,67%

R\$ 236.000,00

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).