

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LORENA LUCY OLIVEIRA MUNIZ		Nº CPF / CNPJ 08536887613		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 1.816.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010349362	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 58.002	
Logradouro AV CAMPO GRANDE		Nº 460		Andar 0	
Bairro/Setor JARDIM BRASIL		Cidade FRUTAL		UF MG	
				CEP 38204-306	
				Latitude -20.022728	
				Longitude -48.902758	
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 <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 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 Jardim das Laranjeiras/Granville Casa Blanca/Vô Chiquinho		Padrão construtivo predominante na Região <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input 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%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 720,00 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: 1		Nº Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades no condomínio: 1	
		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Andares iguais		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" 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 1 Ano Construção 0	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input 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 Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 310,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 310,00 m ² Área Averbada: 310 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0		Nº Dormitórios 1 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: 25/10/2023

- 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 matrícula nº 58.002 do Registro de Imóveis de Frutal - MG: Terreno com 720,00 m² e Área Construída com 310,00 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.031.00000.003.000: Terreno com 720,00 m² e Área Construída com 310,00 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 310,00 m² e Terreno com 720,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 390.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.500,00 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 SENADOR GOMES DA SILVA	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.29 km
Bairro/Setor JARDIM DAS LARANJEIRAS		Cidade FRUTAL	UF MG	CEP 38204-120	Latitude -20.0243400
Longitude -48.9145910		Descrição Casa			
Fonte de Informações Elaibe Damasceno		Telefone (34) 99863-0553			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Valor Venda / Oferta R\$ 720.000,00			
Data Venda / Oferta 26/10/2023		Valor m² R\$ 3.512,20	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 405,00
Área da Edificação (m²) 205,00		Área Privativa 205			
Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro R DAS ADALIAS	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4.39 km
Bairro/Setor GRANVILLE CASA BLANCA		Cidade FRUTAL	UF MG	CEP 38202-406	Latitude -20.0171940
Longitude -48.9440590		Descrição Casa			
Fonte de Informações Nivaldo		Telefone (34) 9997-4483			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00			
Data Venda / Oferta 26/10/2023		Valor m² R\$ 4.083,33	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00
Área da Edificação (m²) 240,00		Área Privativa 240			
Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro R FRANCISCO NUNES DA CRUZ	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.55 km
Bairro/Setor VO CHIQUINHO		Cidade FRUTAL	UF MG	CEP 38204-110	Latitude -20.0230010
Longitude -48.9267560		Descrição Casa			
Fonte de Informações Bom Negócio Imóveis		Telefone (34) 99660-5621			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00			
Data Venda / Oferta 26/10/2023		Valor m² R\$ 4.296,30	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 244,00
Área da Edificação (m²) 135,00		Área Privativa 135			
Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro AV DAS AGUAS	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4.6 km
Bairro/Setor CIDADE DAS AGUAS		Cidade FRUTAL	UF MG	CEP 38202-428	Latitude -20.016940
Longitude -48.947315		Descrição Casa			
Fonte de Informações Bom Negócio Imóveis		Telefone (34) 99660-5621			
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 Muito Bom		Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00			
Data Venda / Oferta 26/10/2023		Valor m² R\$ 4.285,71	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00
Área da Edificação (m²) 280,00		Área Privativa 280			
Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro R EL SALVADOR	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4.63 km
Bairro/Setor CIDADE DAS AGUAS		Cidade FRUTAL	UF MG	CEP 38202-430	Latitude -20.015404
Longitude -48.945646		Descrição Casa			
Fonte de Informações Sebastião Imóveis		Telefone (34) 9997-4484			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		Valor Venda / Oferta R\$ 990.000,00			
Data Venda / Oferta 26/10/2023		Valor m² R\$ 4.950,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00
Área da Edificação (m²) 200,00		Área Privativa 200			
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): 310,00		Valor m²: R\$ 5.869,15		Valor Edificação: R\$ 1.819.436,01		
Valor de Liquidez: R\$ 1.345.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 1.819.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 1.819.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 1.819.000,00	Valor por extenso: um milhão e oitocentos e dezenove 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
58.002	0	Indefinido		310,00	R\$ 1.819.000,00	R\$ 1.345.000,00
Valor Imóvel	R\$ 1.819.000,00	Valor por extenso: um milhão e oitocentos e dezenove 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 27/10/2023						

"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 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 25/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 25/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 25/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 25/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/10/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/10/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/10/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/10/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/10/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/10/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010349362

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: AV CAMPO GRANDE, 460

Andar:

Complemento:

CEP: 38204-306

Bairro: JARDIM BRASIL

Cidade: Frutal - MG

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Fino


Estado de Conservação IBAPE-SP: A

OS: 0010349362


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Senador Gomes da Silva, S/N				
	CEP: 38204-120	Bairro: Jardim das Laranjeiras		Cidade: Frutal - MG	
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Elaibe Damasceno	Telefone: (34) 9986-30553		
	Área Construída: 205,00 m ²	Data: 26/10/2023	Valor: R\$ 720.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN2cT02AzN				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua das Adálias, S/N				
	CEP: 38202-406	Bairro: Granville Casa Blanca		Cidade: Frutal - MG	
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Nivaldo	Telefone: (34) 9997-4483		
	Área Construída: 240,00 m ²	Data: 26/10/2023	Valor: R\$ 980.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A02cT02AzN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Francisco Nunes da Cruz, S/N				
	CEP: 38204-110	Bairro: Vô Chiquinho		Cidade: Frutal - MG	
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Bom Negócio Imóveis	Contato:	Telefone: (34) 9966-05621		
	Área Construída: 135,00 m ²	Data: 26/10/2023	Valor: R\$ 580.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q02cT02AzN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Avenida das Águas, S/N				
	CEP: 38202-428	Bairro: Cidade das Águas		Cidade: Frutal - MG	
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Bom Negócio Imóveis	Contato:	Telefone: (34) 9966-05621		
	Área Construída: 280,00 m ²	Data: 26/10/2023	Valor: R\$ 1.200.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM3cT02AzN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua El Salvador, S/N				
	CEP: 38202-430	Bairro: Cidade das Águas		Cidade: Frutal - MG	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Sebastião Imóveis	Contato:	Telefone: (34) 9997-4484		
	Área Construída: 200,00 m ²	Data: 26/10/2023	Valor: R\$ 990.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM3cT02AzN				

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 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	720.000,00	205,00	0,95	3.336,59	80	1,1114	1,4552	0,9496	1,0413	1,0000	1,0000	1.481,95	4.818,53	1,4442	4.818,53
2	980.000,00	240,00	0,95	3.879,17	80	1,0653	1,4552	0,9380	1,1155	1,0000	1,0000	1.822,88	5.702,05	1,4699	5.702,05
3	580.000,00	135,00	0,95	4.081,48	80	1,1114	1,4552	0,9013	1,0647	1,0000	1,0000	1.711,21	5.792,69	1,4193	5.792,69
4	1.200.000,00	280,00	0,95	4.071,43	80	1,0653	1,4552	0,9749	1,1593	1,0000	1,0000	2.241,72	6.313,15	1,5506	6.313,15
5	990.000,00	200,00	0,95	4.702,50	80	1,0653	1,4552	0,9467	1,0658	1,0000	1,0000	2.016,82	6.719,32	1,4289	6.719,32
AV		310,00													5.869,15

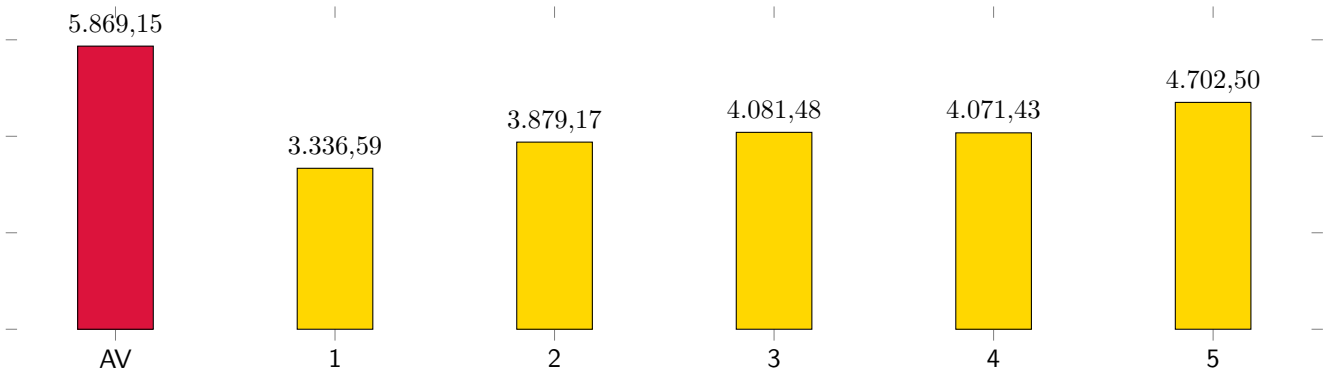
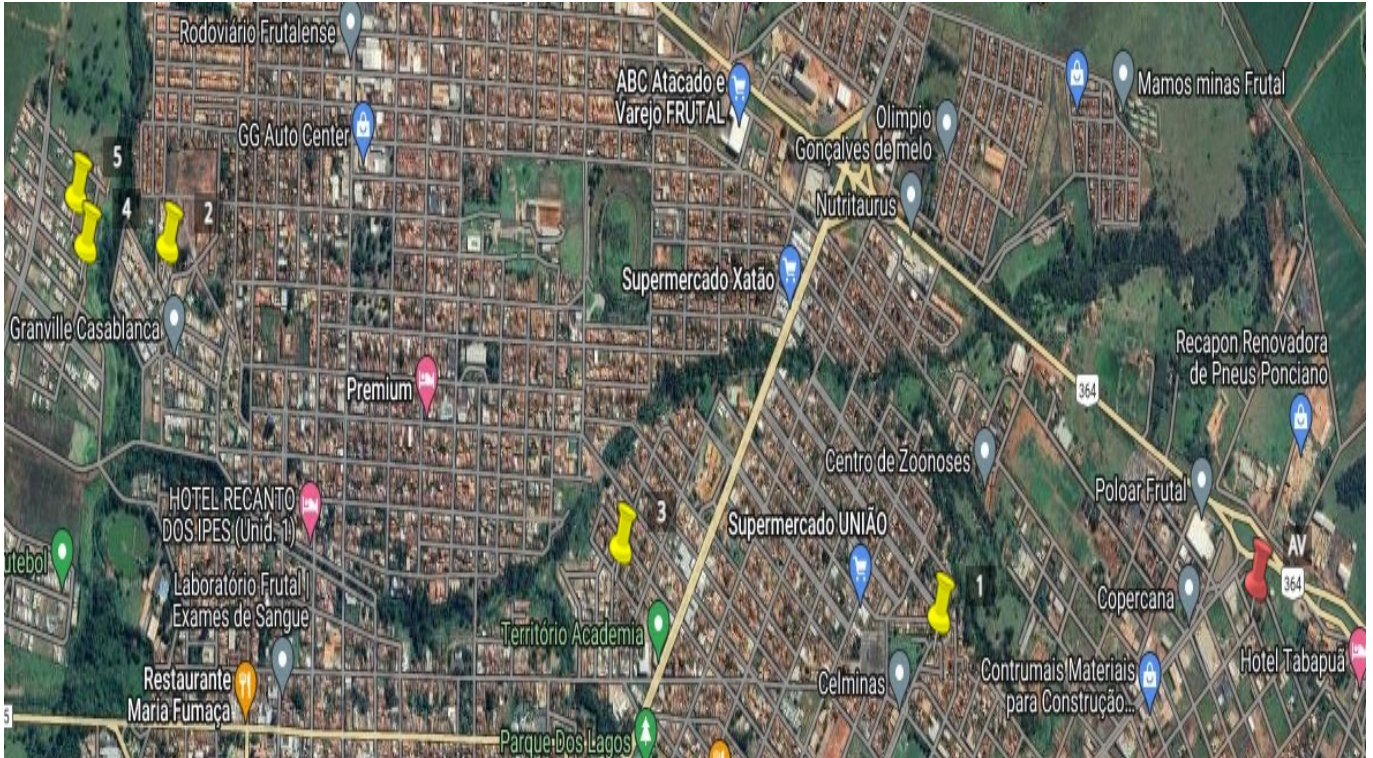
Resumo dos Resultados

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\$)
5.869,15	717,30	7.629,89	4.108,40	12,22	16,76	1.819.436,01

Resultado da Avaliação

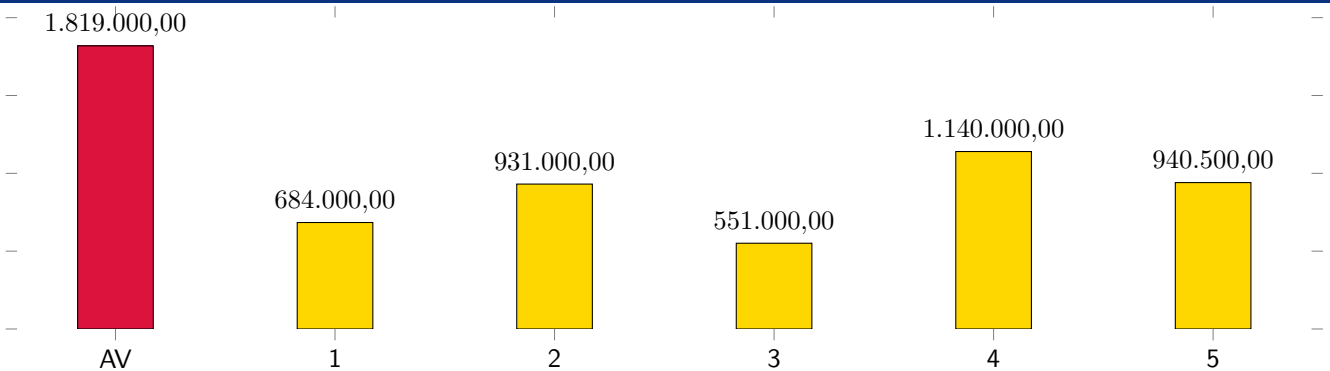
Valor de Mercado
R\$ 1.819.000,00

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\$ 1.819.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	5.457,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,25% Taxa Selic
Manutenc	1.000,00 0,00% ao mês	Inflação média ao ano	11,73% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,49% ao ano
Total 1	0,28% ao mês	Total 2	0,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,27% 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. 73,94% R\$ 1.345.000,00

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 Agosto/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Janeiro).