

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário YANA FELIX DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 19014271700		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Karina	
Valor Compra Venda R\$ 301.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010251681	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 52.969	
Logradouro R 15		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor JOAQUIM DE OLIVEIRA		Cidade ITABORAI		UF RJ	
				Complemento LT 715 CS 1	
				CEP 24813-632	
				Latitude -22.741290	
				Longitude -42.881420	
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 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: Anti-pó		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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Outeiro das Pedras, Retiro São Joaquim, Retiro, City Real		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%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 360,00 m ² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 50,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando Nº de Pavimentos: 0 Nº Unidades Por Andar: 0 Nº Total de Unidades no condomínio: 0 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: 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"/> 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 type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção	
				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	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 69,08 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 69,08 m ² Área Averbada: 69,08 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 0 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?
 Sim Não

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 24/04/2023

- 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
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 52.969 do Registro de Imóveis de Itaboraí - RJ: Terreno com 180,00m² e Construção com 69,08m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 043473-001: Terreno com 180,00m² e Construção com 69,08m². ✓ Não foi possível estimar-se as áreas, trata-se de vistoria externa. ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 169,08m² e área de terreno de 180,00m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 65.000,00. ✓ 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\$ 5.100,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Casa averbada como condomínio, porém, verificou-se durante a vistoria que trata-se de casa geminada sem portaria/guarita de acesso e área comum, somente fração ideal de terreno. ✓ 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 Rua Adalina Leal	Nº 770	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.39 km		
	Bairro/Setor Joaquim de Oliveira	Cidade Itaboraí	UF RJ	CEP 24812-272	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Seleto Imobiliária		Telefone (21) 9951-1943	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2023	Valor m² R\$ 3.571,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro Rua Adalina Leal	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.38 km		
	Bairro/Setor Joaquim de Oliveira	Cidade Itaboraí	UF RJ	CEP 24812-272	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações RS Imóveis		Telefone (21) 98037-3946	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 415.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2023	Valor m² R\$ 4.611,11	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 160,00	Área da Edificação (m²) 90,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro Avenida Vinte e Dois de Maio	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.05 km		
	Bairro/Setor Joaquim de Oliveira	Cidade Itaboraí	UF RJ	CEP 24812-226	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações WD Imobiliária		Telefone (21) 2292-8488	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2023	Valor m² R\$ 5.125,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 160,00	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro Rua Trinta e Três	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.99 km		
	Bairro/Setor Joaquim de Oliveira	Cidade Itaboraí	UF RJ	CEP 24813-510	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações RS Imóveis		Telefone (21) 98037-3946	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2023	Valor m² R\$ 4.154,93	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 71,00
	Área Privativa 71		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro Avenida Vinte e Dois de Maio	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.98 km		
	Bairro/Setor Joaquim de Oliveira	Cidade Itaboraí	UF RJ	CEP 24812-226	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações WD Imobiliária		Telefone (21) 2292-8488	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2023	Valor m² R\$ 4.538,46	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 65,00
	Área Privativa 65		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): 69,08	Valor m²: R\$ 4.506,90	Valor Edificação: R\$ 311.336,75
Valor de Liquidez: R\$ 228.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 311.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 311.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 311.000,00	Valor por extenso: trezentos e onze 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
52.969	0	Indefinido		69,08	R\$ 311.000,00	R\$ 228.000,00
Valor Imóvel	R\$ 311.000,00	Valor por extenso: trezentos e onze 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 26/04/2023		

"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
 Data Foto 24/04/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 24/04/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 24/04/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 24/04/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 24/04/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 24/04/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 24/04/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição Medidor
 Data Foto 24/04/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição Fachada vizinho
 Data Foto 24/04/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição Identificação vizinho
 Data Foto 24/04/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição Vizinho da frente
 Data Foto 24/04/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 24/04/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 24/04/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/04/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/04/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/04/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/04/2023

Fotos da Amostra 5

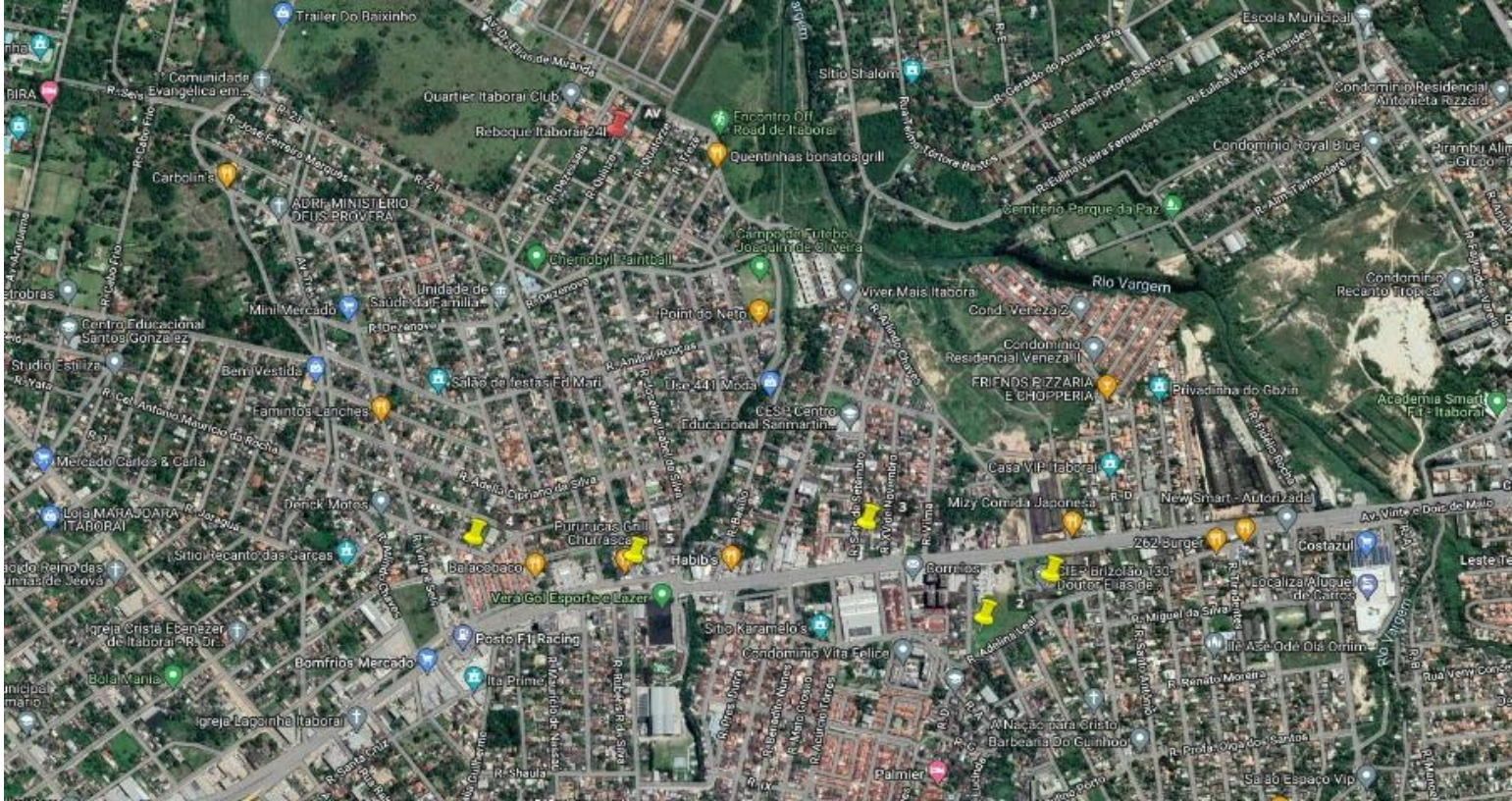


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/04/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

OS: 0010251681

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Karina

Logradouro: Rua 15, 715

Andar:

Complemento: Casa 01

CEP: 24815-254

Bairro: Joaquim de Oliveira

Cidade: Itaboraí - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

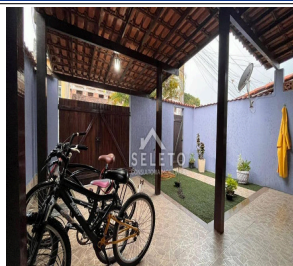
Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

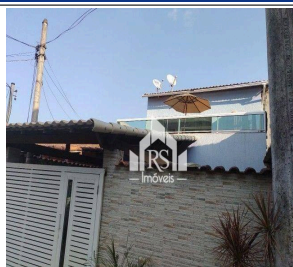
OS: 0010251681

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Adelina Leal, 770				
CEP: 24812-272	Bairro: Joaquim de Oliveira	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Seletto Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 9951-1943		
Área Construída: 70,00 m ²	Data: 24/04/2023	Valor:R\$ 250.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q02czMygTN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Adelina Leal, 0				
CEP: 24812-272	Bairro: Joaquim de Oliveira	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: RS Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 9803-73946		
Área Construída: 90,00 m ²	Data: 24/04/2023	Valor:R\$ 415.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM3czMygTN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Avenida Vinte e Dois de Maio, 0				
CEP: 24812-226	Bairro: Joaquim de Oliveira	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: WD Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 2292-8488		
Área Construída: 80,00 m ²	Data: 24/04/2023	Valor:R\$ 410.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM3czMygTN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Trinta e Três, 0				
CEP: 24813-510	Bairro: Joaquim de Oliveira	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: RS Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 9803-73946		
Área Construída: 71,00 m ²	Data: 24/04/2023	Valor:R\$ 295.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM3czMygTN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Avenida Vinte e Dois de Maio, 0				
CEP: 24812-226	Bairro: Joaquim de Oliveira	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: WD Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 2292-8488		
Área Construída: 65,00 m ²	Data: 24/04/2023	Valor:R\$ 295.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3czMygTN				

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	250.000,00	70,00	0,95	3.392,86	80	1,0430	1,0938	1,0033	1,0028	1,0000	1,0000	392,02	3.784,88	1,1155	3.784,88
2	415.000,00	90,00	0,95	4.380,56	80	0,9827	1,0938	1,0336	1,0836	1,0000	1,0000	781,38	5.161,94	1,1784	5.161,94
3	410.000,00	80,00	0,95	4.868,75	80	0,9475	1,0004	1,0374	1,0571	1,0000	1,0000	257,32	5.126,07	1,0529	5.126,07
4	295.000,00	71,00	0,95	3.947,18	80	0,9475	1,0938	1,0069	1,0058	1,0000	1,0000	180,34	4.127,52	1,0457	4.127,52
5	295.000,00	65,00	0,95	4.311,54	80	0,9475	1,0938	0,9849	0,9873	1,0000	1,0000	22,55	4.334,09	1,0052	4.334,09
AV		69,08													4.506,90

Resumo dos Resultados

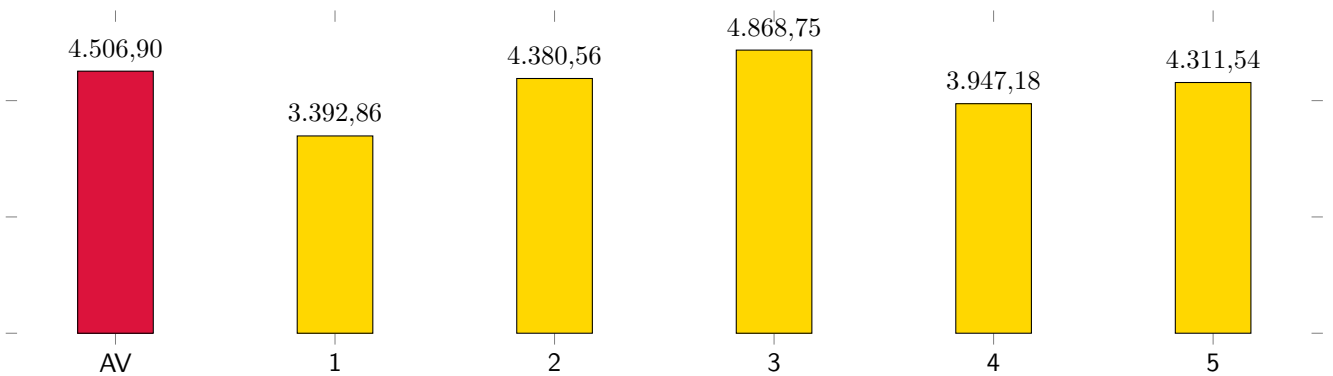
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.506,90	613,99	5.858,97	3.154,83	13,62	18,68	311.336,75

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

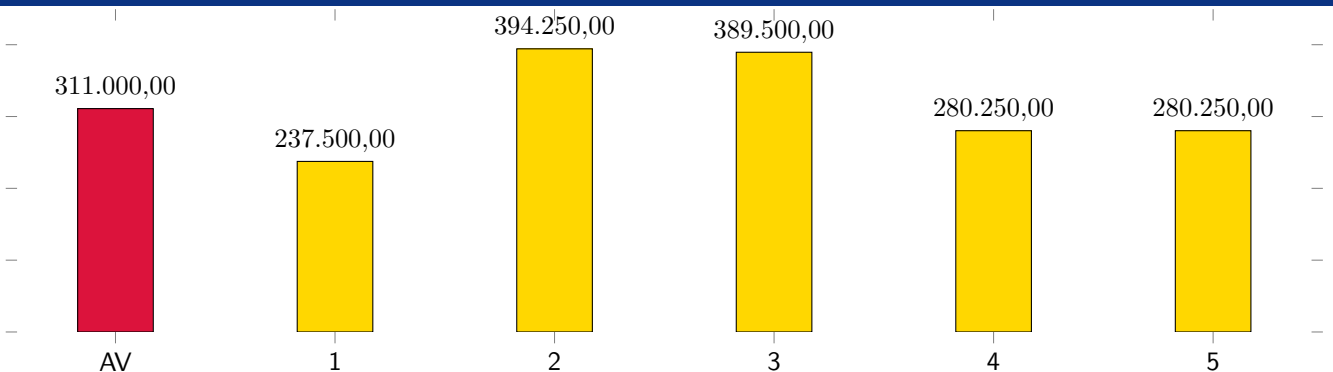
R\$ 311.000,00

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\$ 311.000,00****Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 933,00 0,03% ao mês

Manutenção 900,00 0,02% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,30% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 13,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano 11,73% IPCA 12 meses

Custo financeiro 12,74% ao ano

Total 2 1,00% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,30% 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. 73,31% **R\$ 228.000,00****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 Fevereiro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Janeiro).