

IDENTIFICAÇÃO															
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JHENIFER OLANDA MACHADO				Nº CPF / CNPJ 17999273775		Nome Condomínio/Empreendimento									
Valor Compra Venda R\$ 450.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010241043									
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 14.561										
Logradouro R ENGENHO DE DENTRO				Nº 203		Andar		Complemento							
Bairro/Setor JARDIM JOSE BONIFACIO				Cidade SAO JOAO DE MERITI		UF RJ		CEP 25565-230	Latitude -22.786548	Longitude -43.361354					
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 ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor Centro, Farrula e Jardim Meriti			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			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: 230,78 m² Fração Ideal: 0,507210 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 0						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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano							
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo e pavimento superior			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio			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 2			Nº Dormitórios 1						
Dimensões Área Privativa: 264,04 m² Área Privativa: 264,04 m² Área Averbada: 264,04 m²			Área Comum (m²): 0,00 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

Sim

Não

Data da Vistoria: 28/08/2023

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

✓ 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

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 14561 DO Cartório do 1º Ofício de Justiça de São João de Meriti - RJ: Terreno com 230,78 m² e Construção com 264,04 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 51661: Terreno com 258,97 m² e Construção com 264,05 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 264,04 m² e área de terreno de 230,78 m².✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 185.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.400,00 a R\$3.700,00/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 SANTA MARIA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.3 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25515-210

Latitude -22.797040

Longitude -43.363437

Descrição Casa

Fonte de Informações JF Imóveis

Telefone (21) 99306-6381

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2023

Valor m² R\$ 2.400,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 250,00

Área Privativa 250

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R SANTANA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.36 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25515-220

Latitude -22.798272

Longitude -43.364097

Descrição Casa

Fonte de Informações JF Imóveis

Telefone (21) 99306-6381

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2023

Valor m² R\$ 3.700,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R LEOPOLDO FROES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.3 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25515-251

Latitude -22.795476

Longitude -43.359703

Descrição Casa

Fonte de Informações JF Imóveis

Telefone (21) 99306-6381

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2023

Valor m² R\$ 2.916,67

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R JOAQUIM COUTO

Nº 40

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.4 km

Bairro/Setor PARQUE SAO JUDAS TADEU

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25540-370

Latitude -22.786760

Longitude -43.400820

Descrição Casa

Fonte de Informações Assimob Imóveis Rafael Martins

Telefone (21) 99904-0329

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2023

Valor m² R\$ 2.647,06

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 170,00

Área Privativa 170

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro AV AMARALINA

Nº 131

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.41 km

Bairro/Setor COELHO DA ROCHA

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25540-300

Latitude -22.781312

Longitude -43.394201

Descrição Casa

Fonte de Informações MP Thiel Imóveis Lívia Thiel

Telefone (21) 98485-1128

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00

Data Venda / Oferta 29/08/2023

Valor m² R\$ 2.750,13

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²) 152,72

Área Privativa 152.72

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): 264,04		Valor m²: R\$ 1.836,97		Valor Edificação: R\$ 485.033,87		
Valor de Liquidez: R\$ 355.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 485.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 485.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 485.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e cinco 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
14.561	0	Indefinido		264,04	R\$ 485.000,00	R\$ 355.000,00
Valor Imóvel	R\$ 485.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e cinco 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 29/08/2023						

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/08/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Medidores
Data Foto 28/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho direita
Data Foto 28/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho esquerda
Data Foto 28/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho frontal
Data Foto 28/08/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/08/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/08/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/08/2023

Fotos da Amostra 4



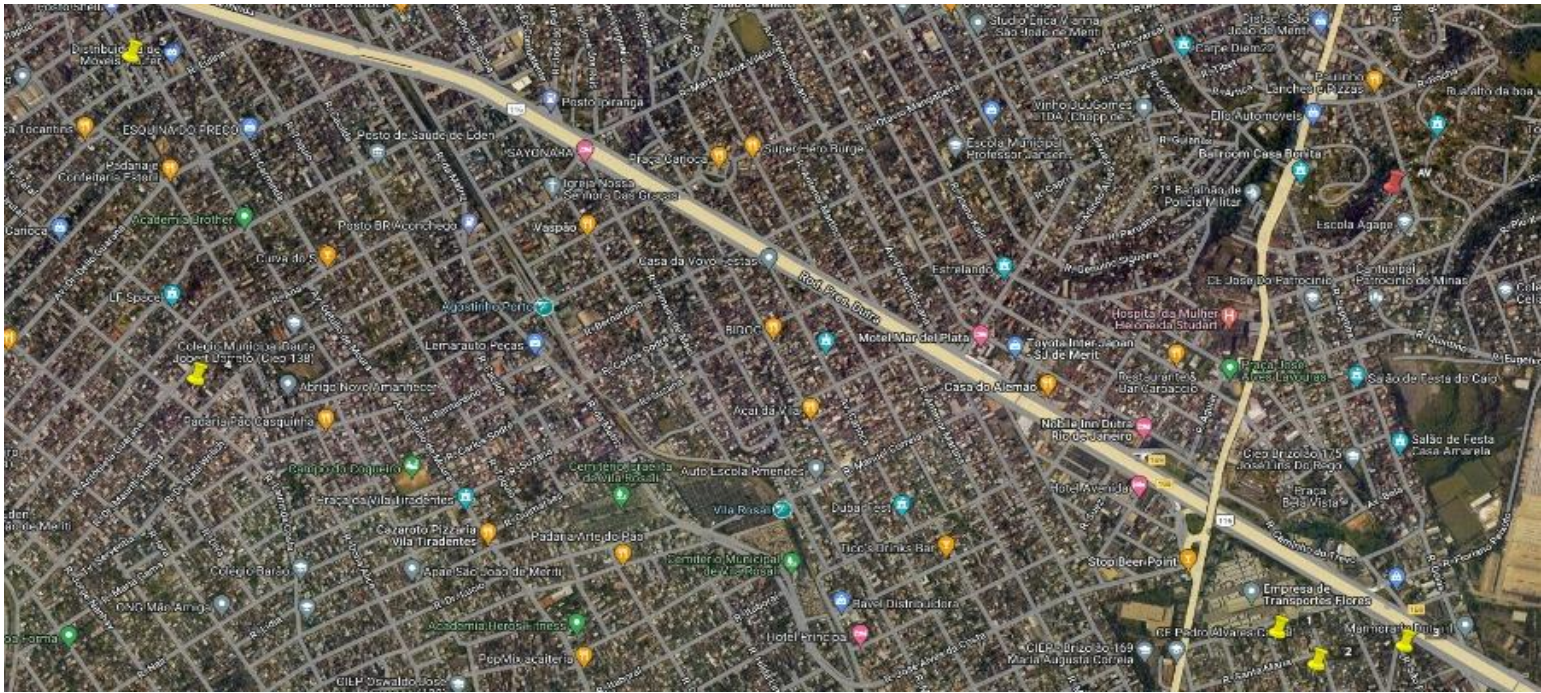
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/08/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/08/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010241043

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Engenho de Dentro, 203

Andar:

Complemento:

CEP: 25565-230

Bairro: Jardim José Bonifácio

Cidade: São João de Meriti - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

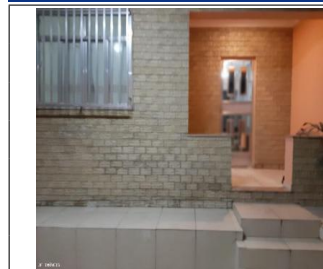
Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Santa Maria, 0				
CEP: 25515-210	Bairro: Centro	Cidade: São João de Meriti - RJ		
Nº vagas: 3	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: JF Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 9930-66381		
Área Construída: 250,00 m²	Data: 29/08/2023	Valor:R\$ 600.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN0cDMzcjN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Santana, 0				
CEP: 25515-220		Bairro: Centro		Cidade: São João de Meriti - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: JF Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9930-66381	
Área Construída: 100,00 m²		Data: 29/08/2023	Valor:R\$ 370.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN0cDMzcjN				

Elemento Comparativo 3



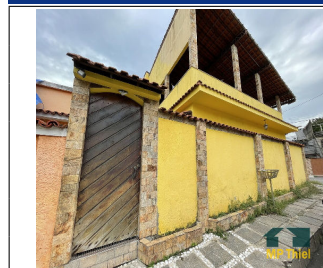
Endereço: Rua Leopoldo Froes, 0				
CEP: 25515-251	Bairro: Centro	Cidade: São João de Meriti - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: JF Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 9930-66381		
Área Construída: 120,00 m²	Data: 29/08/2023	Valor:R\$ 350.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN0cDMzcjN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Joaquim Couto, 40				
CEP: 25540-370		Bairro: Parque São Judas Tadeu		Cidade: São João de Meriti - RJ
Nº vagas: 3	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: Assimob Imóveis		Contato: Rafael Martins		Telefone: (21) 9990-40329
Área Construída: 170,00 m²		Data: 29/08/2023	Valor:R\$ 450.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A00cDMzcjN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Avenida Amaralina, 131				
CEP: 25540-300		Bairro: Coelho da Rocha		Cidade: São João de Meriti - 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: MP Thiel Imóveis		Contato: Lívia Thiel		Telefone: (21) 9848-51128
Área Construída: 152,72 m²		Data: 29/08/2023	Valor:R\$ 420.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q00cDMzcjN				

Cálculo do Valor do Imóvel

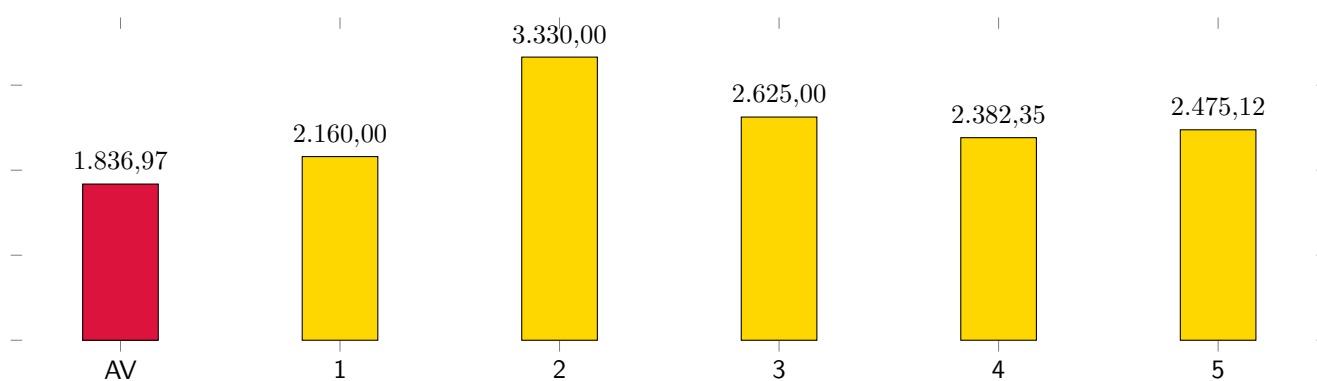
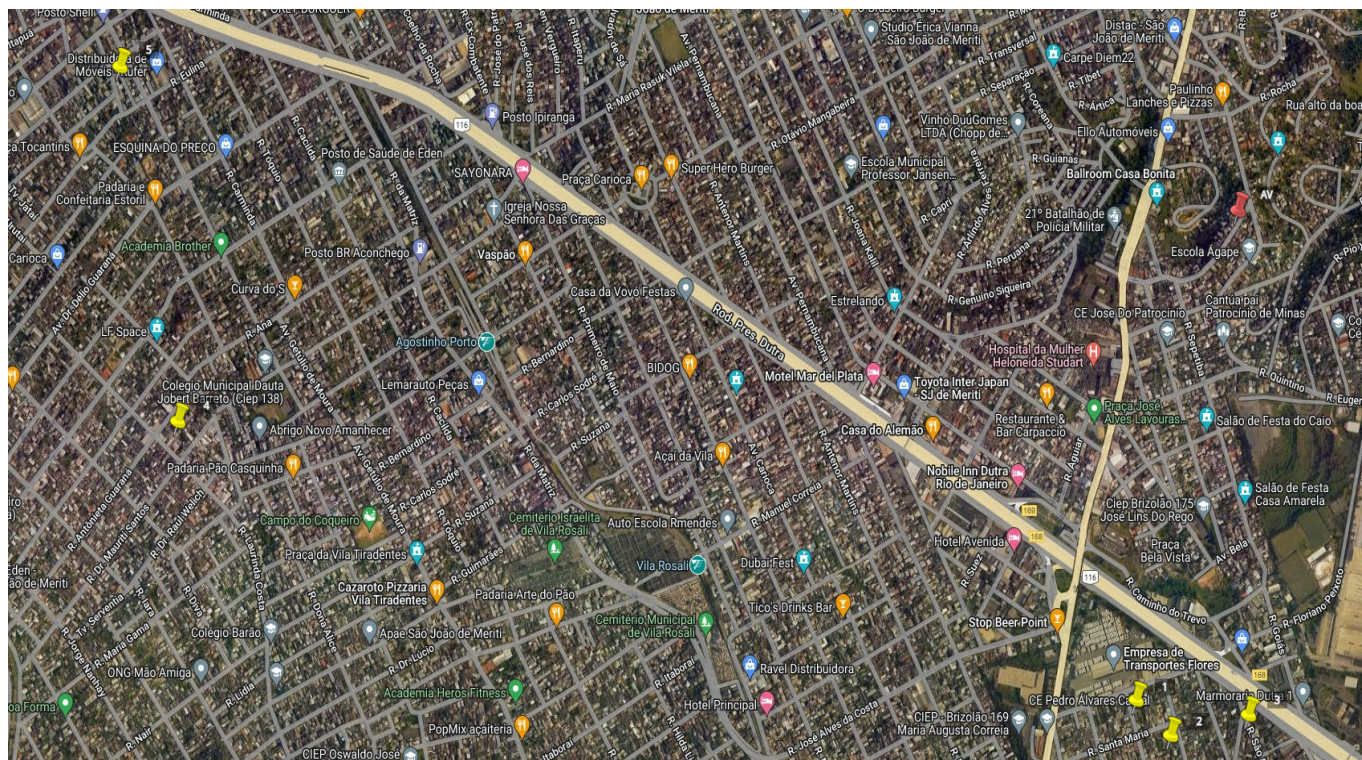
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	600.000,00	250,00	0,9	2.160,00	65	1,0000	0,9146	0,9864	0,8397	1,0000	1,0000	-495,45	1.664,55	0,7706	1.664,55
2	370.000,00	100,00	0,9	3.330,00	65	1,0000	1,0000	0,8857	0,6922	1,0000	1,0000	-1.405,43	1.924,57	0,5779	1.924,57
3	350.000,00	120,00	0,9	2.625,00	65	1,0000	1,0000	0,9061	0,7978	1,0000	1,0000	-777,22	1.847,78	0,7039	1.847,78
4	450.000,00	170,00	0,9	2.382,35	65	1,0000	0,9146	0,9464	0,8335	1,0000	1,0000	-656,37	1.725,98	0,7245	1.725,98
5	420.000,00	152,72	0,9	2.475,12	65	1,0000	0,9146	0,9339	0,9385	1,0000	1,0000	-453,14	2.021,98	0,8169	2.021,98
AV		264,04													1.836,97

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\$)
1.836,97	144,91	2.388,06	1.285,88	7,89	10,82	485.033,87

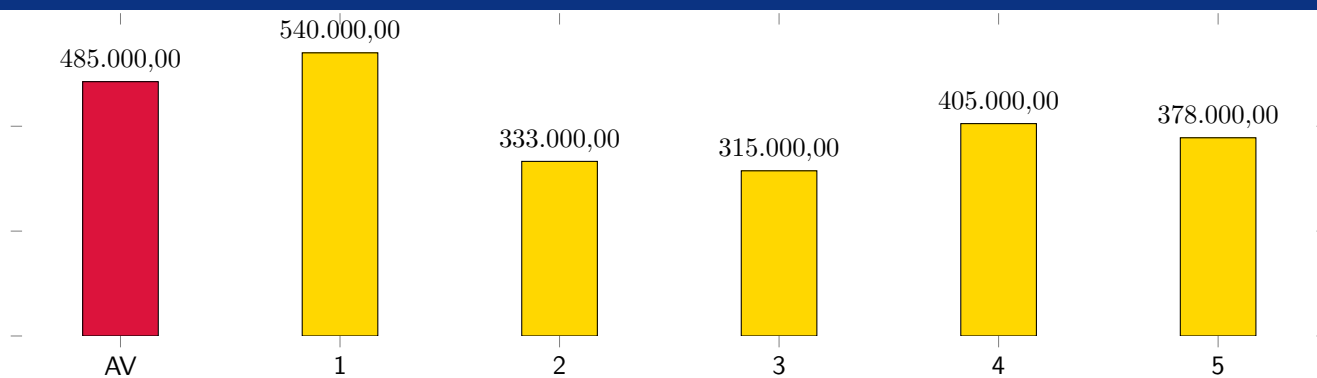
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 485.000,00

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\$ 485.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1.455,000,03% ao mês

Manutenção2.000,000,03% ao mês

Comissão40,25% ao mês

Total 10,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.13,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano11,73% IPCA 12 meses

Custo financeiro12,74% ao ano

Total 21,00% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,31% 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.

73,20%

R\$ 355.000,00

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).