

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário THIAGO OLIVEIRA DA CONCEICAO				Nº CPF / CNPJ 11421777770		Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 213.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010051729				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3		Matrícula 16.635						
Logradouro R CLEMENTE PEREIRA LEANDRO		Nº 254		Andar		Complemento CS 10				
Bairro/Setor VILAR DOS TELES		Cidade SAO JOAO DE MERITI		UF RJ		CEP 25561-000		Latitude -22.774469	Longitude -43.370607	
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 ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor Farrula, Parque Alian, Vila São João 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: 133,60 m² Fração Ideal: 0,132260 %			Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m							
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: 0			Contato Telefônico Acompanhante: 0				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº de Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo 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 5 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: 116,15 m² Área Averbada: 133,6 m²		Área Comum (m²): 17,45 m² Área não Averbada 0 m²			Área Total (m²): 133,60 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: 20/10/2023

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

☒

☐

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

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

Vaga de garagem não documentada.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Vaga de garagem não documentada.

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

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

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

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

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

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 16.635 do Registro Geral do Cartório do 3º Ofício de Justiça de São João de Meriti: Terreno com 77,37 m², Construção com 116,15 m² e área comum com 17,45 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 232184: Terreno com 77,37 m² e Construção com 116,15 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 116,15 m² e área comum de 17,45 m².✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.000,00 a R\$3.800,00/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 AV DOUTOR ROBERTO SILVEIRA

Nº 91

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.93 km

Bairro/Setor AGOSTINHO PORTO

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25545-120

Latitude -22.785211

Longitude -43.385018

Descrição Casa

Fonte de Informações Leonardo Rangel

Telefone (21) 96449-1372

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

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\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 23/10/2023

Valor m² R\$ 2.333,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 75,00

Área Privativa 75

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R JARDIM BOTANICO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.76 km

Bairro/Setor VILA SAO JOAO

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25576-140

Latitude

Longitude

Descrição Casa

Fonte de Informações Paulo Souza

Telefone (21) 98711-7264

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\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 23/10/2023

Valor m² R\$ 2.375,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R SEVERINO TOME DOS SANTOS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.66 km

Bairro/Setor VILAR DOS TELES

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25560-472

Latitude -22.772608

Longitude -43.364348

Descrição Casa

Fonte de Informações Jorge Souza

Telefone (21) 99579-5426

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\$ 230.000,00

Data Venda / Oferta 23/10/2023

Valor m² R\$ 3.833,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R CACILDA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.08 km

Bairro/Setor AGOSTINHO PORTO

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25545-220

Latitude 0

Longitude 0

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 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 23/10/2023

Valor m² R\$ 3.090,91

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R ANTONIO HERMONT

Nº 412

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.65 km

Bairro/Setor SAO MATEUS

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25530-206

Latitude -22.804466

Longitude -43.383648

Descrição Casa

Fonte de Informações Cláudia Leonidas

Telefone (21) 97031-3482

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 23/10/2023

Valor m² R\$ 1.888,89

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

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): 116,15		Valor m²: R\$ 2.339,74		Valor Edificação: R\$ 271.761,15		
Valor de Liquidez: R\$ 199.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 272.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 272.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 272.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e dois 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
16.635	0	Indefinido		116,15	R\$ 272.000,00	R\$ 199.000,00
Valor Imóvel	R\$ 272.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e dois 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 23/10/2023						

"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 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 20/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 20/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 20/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 20/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho direita
Data Foto 20/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho esquerda
Data Foto 20/10/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 20/10/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/10/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/10/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/10/2023

Fotos da Amostra 4



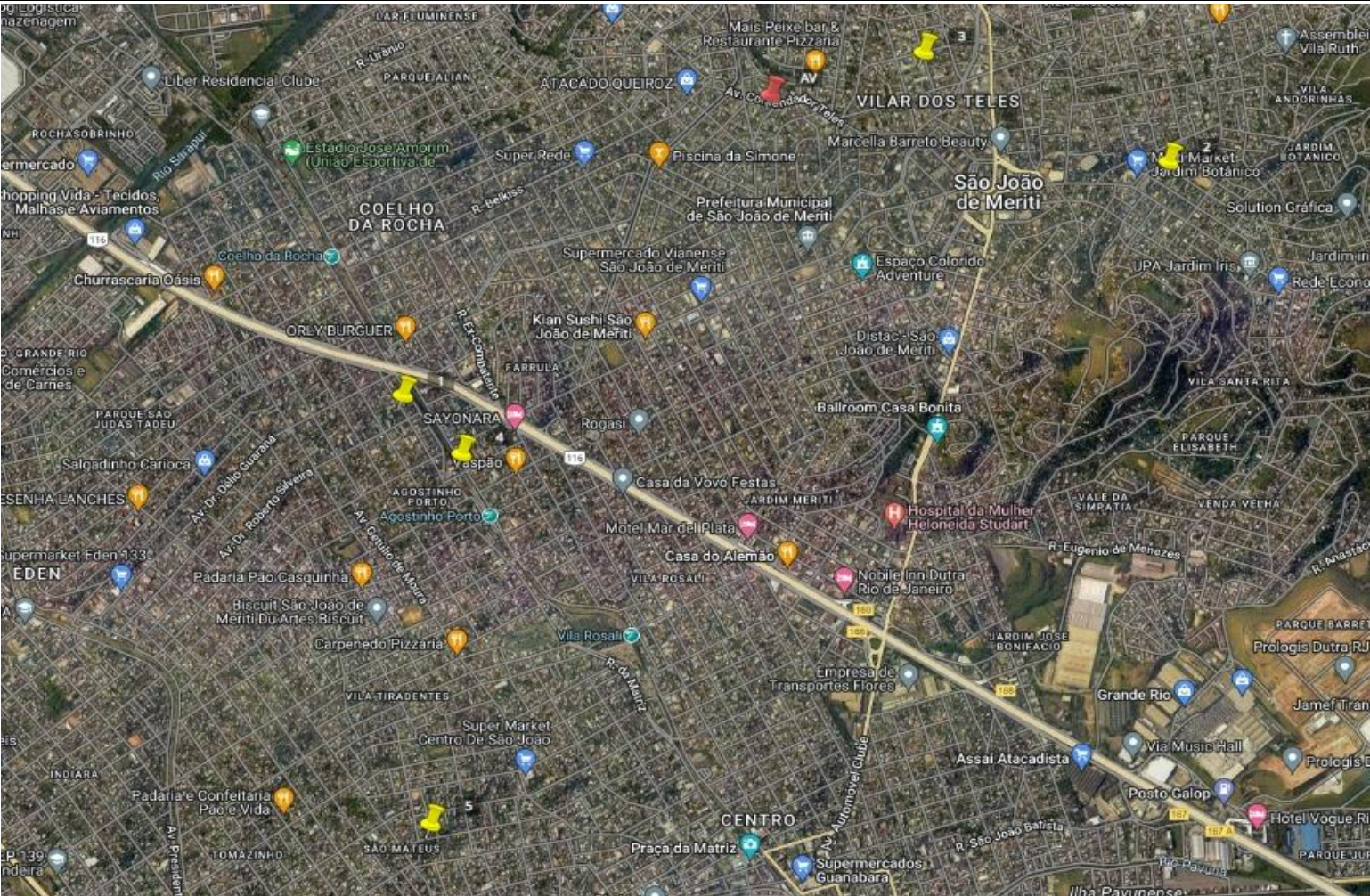
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/10/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/10/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010051729

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Clemente Pereira Leandro, 254

Andar:

Complemento: CS 10

CEP: 25561-000

Bairro: Vilar dos Teles

Cidade: São João de Meriti - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Elemento Comparativo 1



Endereço: Avenida Doutor Roberto Silveira, 91				
CEP: 25545-120		Bairro: Agostinho Porto		Cidade: São João de Meriti - RJ
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária:	Contato: Leonardo Rangel		Telefone: (21) 9644-91372	
Área Construída: 75,00 m²	Data: 20/10/2023		Valor: R\$ 175.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNxkzM0AzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Jardim Botânico, 0					
CEP: 25576-140		Bairro: Vila São João		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 Simples			Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: Paulo Souza		Telefone: (21) 9871-17264		
Área Construída: 80,00 m²		Data: 20/10/2023	Valor: R\$ 190.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0xkzM0AzN					

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Severino Tomé dos Santos, 0				
CEP: 25560-472		Bairro: Vilar dos Teles		Cidade: São João de Meriti - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária:	Contato: Jorge Souza		Telefone: (21) 9957-95426	
Área Construída: 60,00 m²		Data: 20/10/2023	Valor: R\$ 230.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0xkzM0AzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Cacilda, 0				
CEP: 25545-220		Bairro: Agostinho Porto		Cidade: São João de Meriti - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: JF Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9930-66381	
Área Construída: 55,00 m²		Data: 20/10/2023	Valor:R\$ 170.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMykzM0AzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Antônio Hermont, 412					
CEP: 25525-641		Bairro: São Mateus		Cidade: São João de Meriti - RJ	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos	
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Cláudia Leonidas		Telefone: (21) 9703-13482		
Área Construída: 90,00 m²		Data: 20/10/2023	Valor: R\$ 170.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMykzM0AzN					

Cálculo do Valor do Imóvel

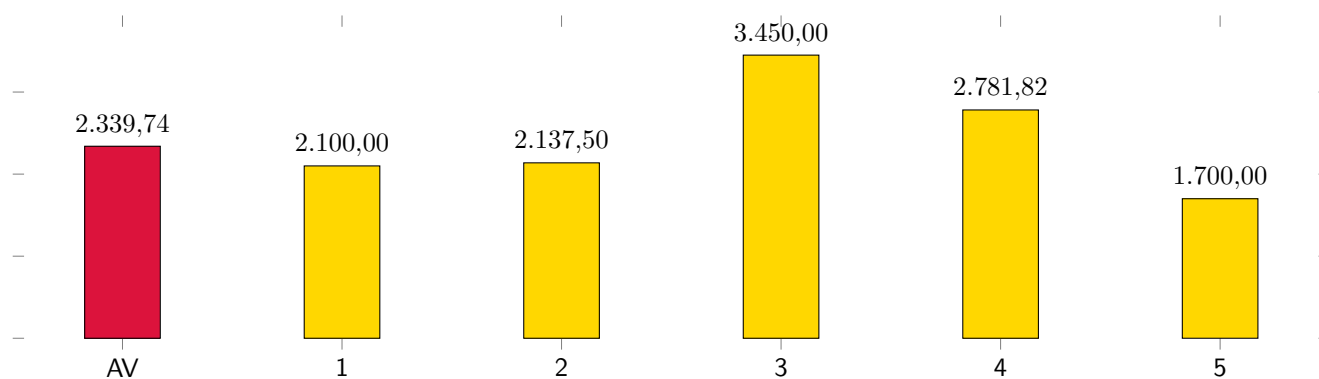
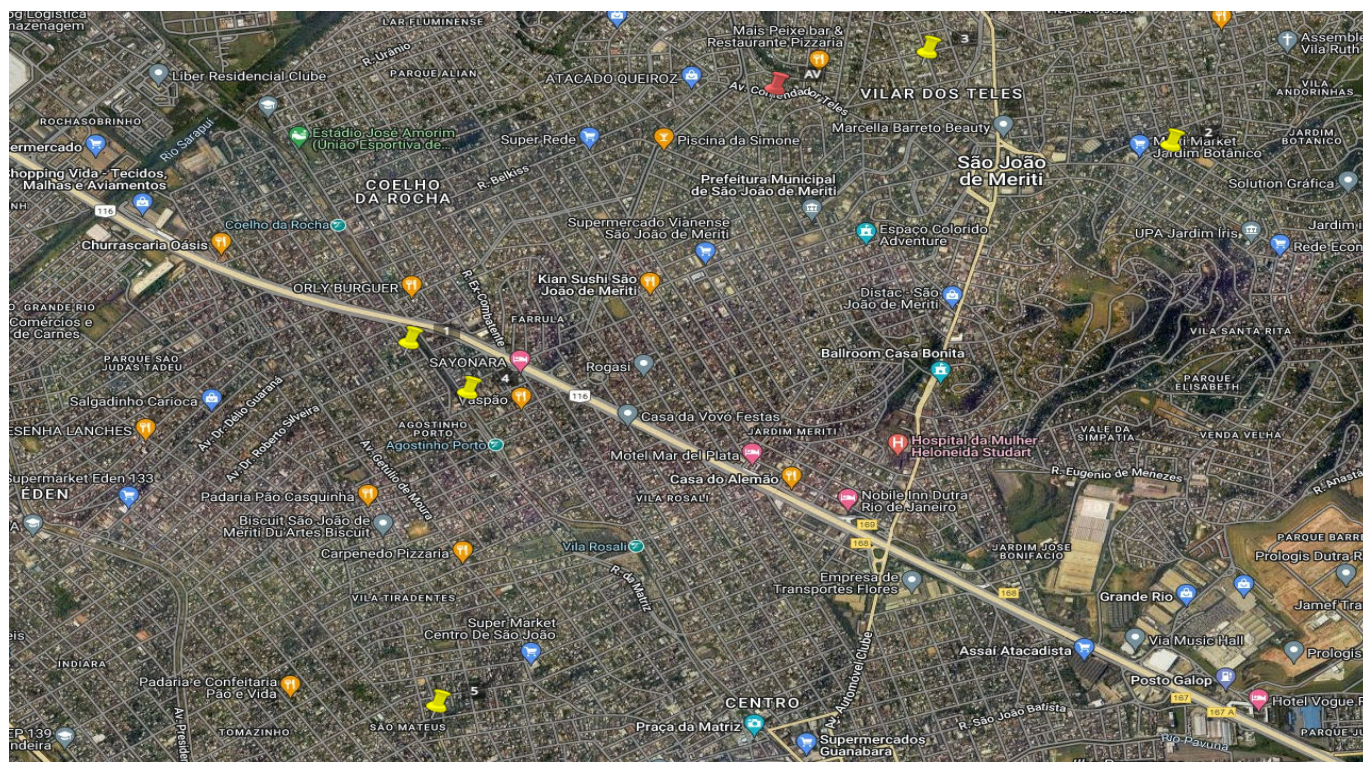
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	175.000,00	75,00	0,9	2.100,00	80	1,0371	1,0000	0,9468	1,0000	1,0000	1,0000	-49,42	2.050,58	0,9765	2.050,58
2	190.000,00	80,00	0,9	2.137,50	80	1,0371	1,0000	0,9545	1,0000	1,0000	1,0000	-33,91	2.103,59	0,9841	2.103,59
3	230.000,00	60,00	0,9	3.450,00	80	1,0000	0,8589	0,9207	1,0000	1,0000	1,0000	-662,95	2.787,05	0,8078	2.787,05
4	170.000,00	55,00	0,9	2.781,82	80	1,1008	1,0000	0,9108	1,0000	1,0000	1,0000	-23,83	2.757,99	0,9914	2.757,99
5	170.000,00	90,00	0,9	1.700,00	80	1,1008	1,1966	0,9382	1,0000	1,0000	1,0000	299,51	1.999,51	1,1762	1.999,51
AV		116,15													2.339,74

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\$)
2.339,74	396,94	3.041,67	1.637,82	16,97	23,26	271.761,15

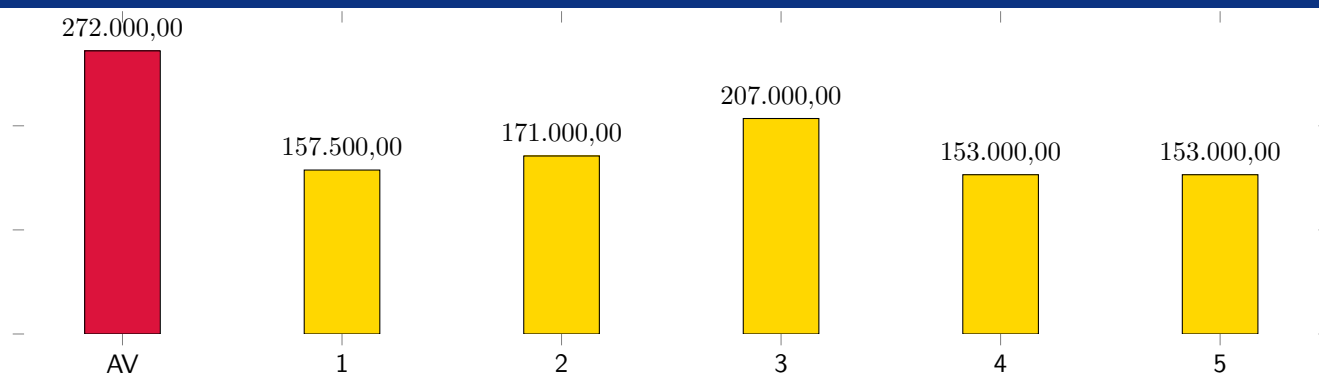
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 272.000,00

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\$ 272.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %
IPTU 816,00 0,03% ao mês
Manutenção 1.000,00 0,03% ao mês
Comissão 4 0,25% ao mês
Total 1 0,31% 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 = 1,31% 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. 73,16% R\$ 199.000,00

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).