

IDENTIFICAÇÃO												
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Erinaldo Laurindo De Castro				Nº CPF / CNPJ 80740715100		Nome Condomínio/Empreendimento 0						
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202371896						
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 71.896								
Logradouro R 35		Nº S/N		Andar CASA		Complemento LOTE 16, QUADRA 69						
Bairro/Setor JARDIM DA BARRAGEM II		Cidade ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS		UF GO		CEP 72920-217		Latitude	Longitude			
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 ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			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 ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno												
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 300,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %				Testada (Frente): 10,00 m Fundos 10,00 m		
										Lado Direito: 30,00 m Lado Esquerdo: 30,00 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: R\$ 0,00				
								☐ Por Mês ☐ Por Ano				
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0			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 1 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 Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1				Nº Dormitórios 1				
Dimensões Área Privativa: 148,56 m² Área Averbada: 148,56 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0				Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste				
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto				

Manifestações sobre a garantia

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

☒Sim

☐Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 11/10/2023

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?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

✓ Trata-se de imóvel isolado.

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?

☐

☒

✓ 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.

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 71.896 do República Federativa do Brasil Comarca de Águas Lindas de Goiás - GO: Terreno com 148,56 m² e Construção com 300,00 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.017.00069.00016.001 : Terreno com 300,00 m² e Construção com 47,45 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 148,56 m² e área de terreno de 300,00 m².✓ 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\$ 2.900,00 a R\$3.300,00/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.

Amstras:

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

1

Logradouro R 14

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.55 km

Bairro/Setor JARDIM DA BARRAGEM III

Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS

UF GO

CEP 72920-509

Latitude

Longitude

Descrição Casa

Fonte de Informações José Lima

Telefone (61) 8151-5313

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00

Data Venda / Oferta 13/10/2023

Valor m² R\$ 3.333,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro Rua 9

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.72 km

Bairro/Setor Mansões Olinda

Cidade Águas Lindas de Goiás

UF GO

CEP 72915-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações GILDERLENE BARROS

Telefone (61) 98196-5045

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 465.000,00

Data Venda / Oferta 13/10/2023

Valor m² R\$ 2.906,25

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 160,00

Área Privativa 160

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R 3

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 4.59 km

Bairro/Setor JARDIM PEROLA DA BARRAGEM I

Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS

UF GO

CEP 72916-090

Latitude

Longitude

Descrição Casa

Fonte de Informações BLOCO H IMÓVEIS

Telefone (61) 98143-5777

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 690.000,00

Data Venda / Oferta 13/10/2023

Valor m² R\$ 3.122,17

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 221,00

Área Privativa 221

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R 1

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 4.97 km

Bairro/Setor RESIDENCIAL BOA VISTA

Cidade AGUAS LINDAS DE GOIAS

UF GO

CEP 72911-680

Latitude

Longitude

Descrição Casa

Fonte de Informações Cotistas do Brasil Web

Telefone (91) 91981-6616

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00

Data Venda / Oferta 13/10/2023

Valor m² R\$ 3.333,33

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

5

Logradouro Rua 7

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.77 km

Bairro/Setor Cidade Jardim

Cidade Águas Lindas de Goiás

UF GO

CEP 72915-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Brasília Netimóveis

Telefone (61) 99126-1077

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00

Data Venda / Oferta 13/10/2023

Valor m² R\$ 3.250,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 200,00

Área Privativa 200

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

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): 148,56		Valor m²: R\$ 3.049,23		Valor Edificação: R\$ 452.993,89		
Valor de Liquidez: R\$ 334.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 453.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 453.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 453.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta e três 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
71.896	0	Indefinido		148,56	R\$ 453.000,00	R\$ 334.000,00
Valor Imóvel	R\$ 453.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta e três 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 13/10/2023						

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/10/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada vizinho lado esquerdo
Data Foto 11/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada vizinho lado direito
Data Foto 11/10/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/10/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/10/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/10/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/10/2023

Fotos da Amostra 5

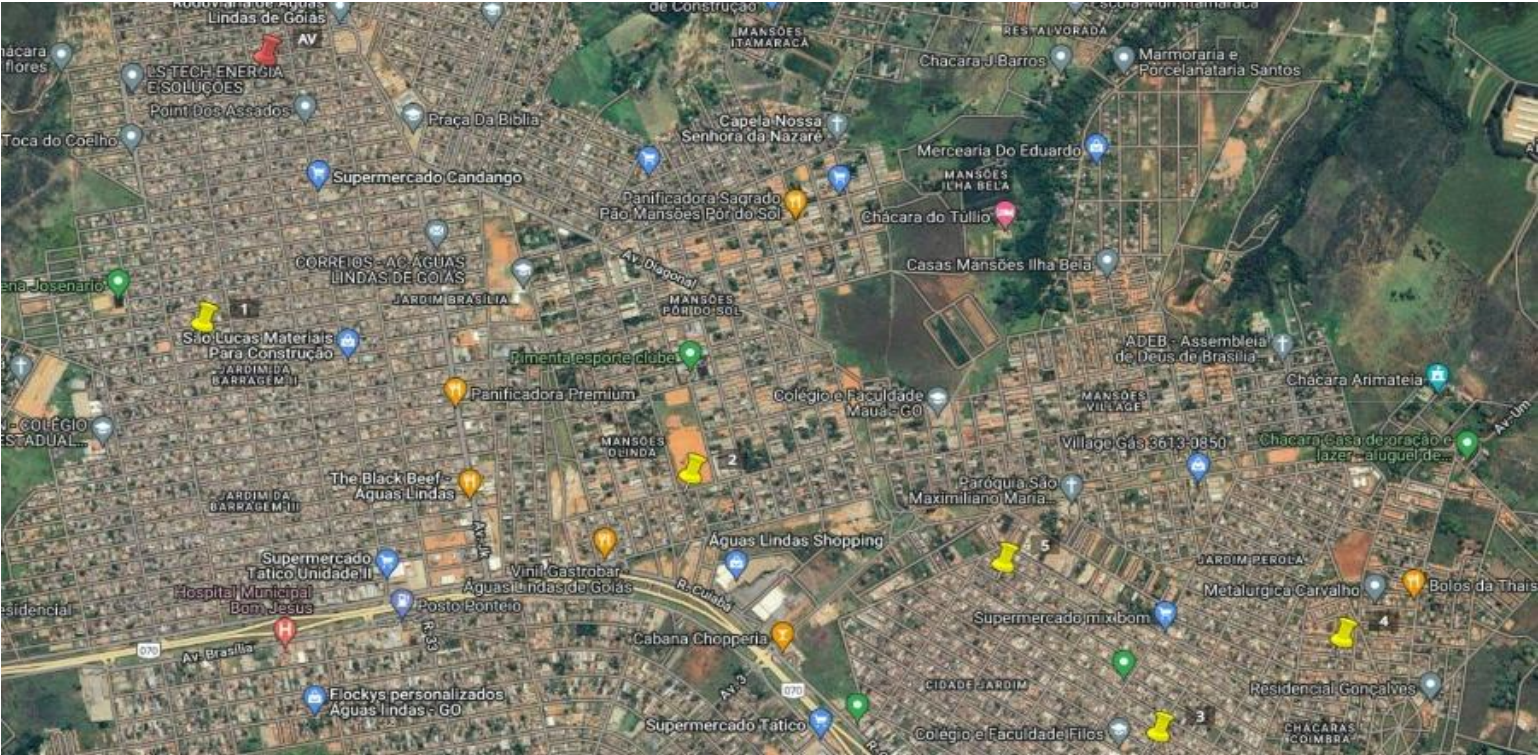


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/10/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 202371896

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R 35, S/N

Andar:

Complemento: LOTE 16, QUADRA 69

CEP: 72920-217

Bairro: JARDIM DA BARRAGEM II

Cidade: Águas Lindas de Goiás - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Elemento Comparativo 1



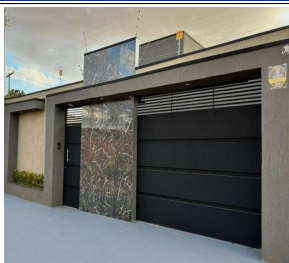
Endereço: Rua 14,				
CEP: 72915-000		Bairro: Jardim da Barragem II		Cidade: Águas Lindas de Goiás - GO
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária:	Contato: José Lima		Telefone: (61) 8151-5313	
Área Construída: 150,00 m²		Data: 13/10/2023	Valor: R\$ 500.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN2cTNwAzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua 9,				
CEP: 72915-000		Bairro: Mansões Olinda		Cidade: Águas Lindas de Goiás - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária:	Contato: GILDERLENE BARROS		Telefone: (61) 9819-65045	
Área Construída: 160,00 m²		Data: 13/10/2023	Valor: R\$ 465.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A02cTNwAzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua 3,				
CEP: 72915-000		Bairro: Jardim Pérola da Barragem I		Cidade: Águas Lindas de Goiás - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: BLOCO H IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (61) 9814-35777	
Área Construída: 221,00 m²		Data: 13/10/2023	Valor: R\$ 690.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q02cTNwAzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua 1,				
CEP: 72915-000		Bairro: Chacaras Coimbra		Cidade: Águas Lindas de Goiás - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Cotistas do Brasil Web		Contato:	Telefone: (91) 9198-16616	
Área Construída: 120,00 m²		Data: 13/10/2023	Valor:R\$ 400.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM3cTNwAzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua 7,				
CEP: 72915-000		Bairro: Cidade Jardim		Cidade: Águas Lindas de Goiás - GO
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: Brasília Netimóveis		Contato:	Telefone: (61) 9912-61077	
Área Construída: 200,00 m²		Data: 13/10/2023	Valor: R\$ 650.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM3cTNwAzN				

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	500.000,00	150,00	0,9	3.000,00	85	0,9974	1,0000	1,0024	1,0642	1,0000	1,0000	193,46	3.193,46	1,0645	3.193,46
2	465.000,00	160,00	0,9	2.615,63	85	0,9974	1,0000	1,0187	1,0746	1,0000	1,0000	238,40	2.854,03	1,0911	2.854,03
3	690.000,00	221,00	0,9	2.809,95	85	0,9974	1,0000	1,0509	1,0328	1,0000	1,0000	228,95	3.038,91	1,0815	3.038,91
4	400.000,00	120,00	0,9	3.000,00	85	1,0256	1,0000	0,9480	1,0292	1,0000	1,0000	-3,05	2.996,95	0,9990	2.996,95
5	650.000,00	200,00	0,9	2.925,00	85	0,9974	1,0000	1,0379	1,0456	1,0000	1,0000	237,81	3.162,81	1,0813	3.162,81
AV		148,56													3.049,23

Resumo dos Resultados

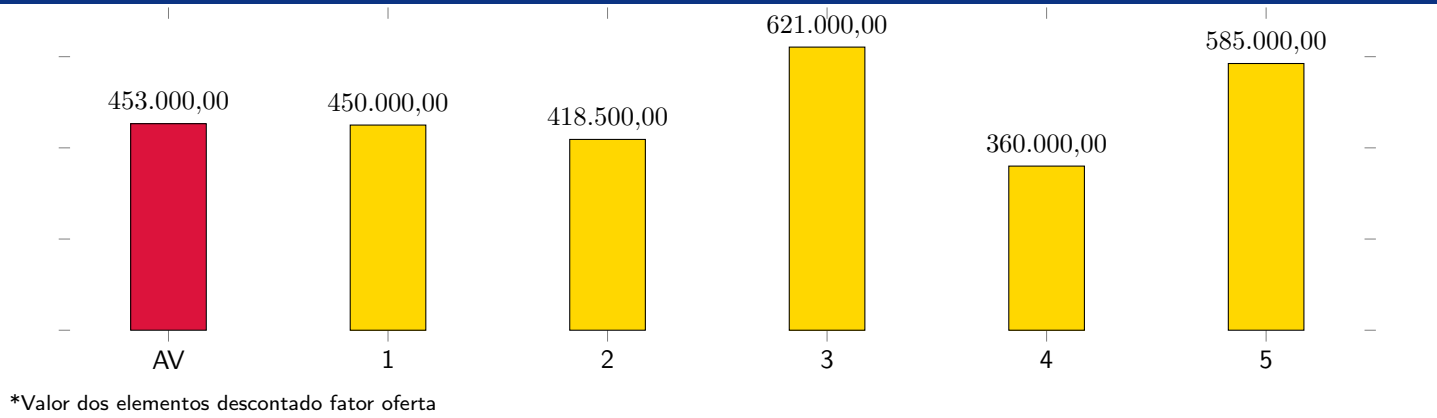
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.049,23	136,44	3.964,00	2.134,46	4,47	6,14	452.993,89

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 453.000,00

Croqui de Localização



Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



VALOR FINAL DO IMÓVEL

RS 453.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %
IPTU 1.359,00 0,03% ao mês
Manutenção 1.000,00 0,02% ao mês
Comissão de venda 0,25% ao mês
Total 1 0,29% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Taxa da aplicação financ. 13,25% Taxa Selic
Inflação média ao ano 11,73% IPCA 12 meses
Custo financeiro 12,49% ao ano
Total 2 0,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,28% 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. 73,73% RS 334.000,00

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).