Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário KARLA CRISTIANE COSTA DA SILVA	**Nº CPF / CNPJ** 16067271761	**Nome Condomínio/Empreendimento** Condomínio Residencial Oceanic Búzios I
Valor Compra Venda R$ 1.500.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010290678

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 11561			
Logradouro R AVINEIRA	**Nº** 715	**Andar** 0	**Complemento** CS 4		
Bairro/Setor RASA	**Cidade** ARMACAO DOS BUZIOS	**UF** RJ	**CEP** 28957-410	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor
0

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 492,87 m² Testada (Frente): 36,96 m Lado Direito: 103,71 m

Fração Ideal: 0,250000 % Fundos 51,97 m Lado Esquerdo: 45,97 m

Tipo de Implantação
- [x] 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

N° de Pavimentos: 0	**N° Unidades Por Andar:** 0	**N° Total de Unidades no condomínio:** 0	**N° 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-alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio
- [ ] Playground
- [ ] Gerador
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [ ] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando
Anos 1
Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 1	
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 1

Dimensões

Área Privativa: 144,17 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 144,17 m²

Área Averbada: 144.17 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: 16/03/2023		
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?	☒	☐
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?	☒	☐
10) O imóvel possui características uni-familiares?	☒	☐
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☒	☐
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☒	☐
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 11.561 do Ofício Único de Justiça - Armação dos Búzios - RJ Registro de Imóveis: Terreno com 492,87 m² e Construção com 144,17 m².✓ Informações extraídas do IPTU no 01120030073005: Terreno com 3.550,74 m² e Construção com 144,17 m².✓ Áreas estimadas "in loco": Terreno com 492,87 m² e Construção com 144,17 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 144,17 m² e área de terreno de 492,87 m².✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$ 150.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elemento 01 que varia de R$10.000,00 a R$11.700,00/m² por área privativa, 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 AVINEIRA	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 0 km
	Bairro/Setor RASA	**Cidade** ARMACAO DOS BUZIOS	**UF** RJ	**CEP** 28957-410	**Latitude**		**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** UNIQUE IMOVEIS		**Telefone** (22) 99800-9476	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 5	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.500.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/03/2023	**Valor m²** R$ 10.000,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 400,00	**Área da Edificação (m²)** 150,00
	Área Privativa 150		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
2	**Logradouro** R CAMPO DE POUSO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 6.28 km
	Bairro/Setor GERIBA	**Cidade** ARMACAO DOS BUZIOS	**UF** RJ	**CEP** 28953-230	**Latitude** -22.777630		**Longitude** -41.912210
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** UNIQUE IMOVEIS Manoela Andrade		**Telefone** (22) 99800-9476	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**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$ 1.650.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/03/2023	**Valor m²** R$ 11.785,71	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 140,00
	Área Privativa 140		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
3	**Logradouro** R BEATRIZ ROSA SANCHES LARRAGOITI LUCAS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 7.84 km
	Bairro/Setor FERRADURA	**Cidade** ARMACAO DOS BUZIOS	**UF** RJ	**CEP** 28951-147	**Latitude**		**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** AG Gestão Imobiliária		**Telefone** (21) 96763-5936	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.500.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/03/2023	**Valor m²** R$ 11.194,03	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 435,00	**Área da Edificação (m²)** 134,00
	Área Privativa 134		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
4	**Logradouro** R DO BOSQUE	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 5.89 km
	Bairro/Setor VILA VERDE	**Cidade** ARMACAO DOS BUZIOS	**UF** RJ	**CEP** 28959-560	**Latitude** -22.796866		**Longitude** -41.934191
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** BRASILDESIGN		**Telefone** (21) 99322-1483	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.700.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/03/2023	**Valor m²** R$ 11.724,14	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 352,00	**Área da Edificação (m²)** 145,00
	Área Privativa 145		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
5	**Logradouro** R FANY ESTHER STEINBERG	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 8.27 km
	Bairro/Setor FERRADURA	**Cidade** ARMACAO DOS BUZIOS	**UF** RJ	**CEP** 28951-196	**Latitude**		**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** UNIQUE IMOVEIS		**Telefone** (22) 99800-9476	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.600.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/03/2023	**Valor m²** R$ 10.126,58	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 450,00	**Área da Edificação (m²)** 158,00
	Área Privativa 158		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	

Tabela de homogenização

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): 144,17	Valor m²: R$ 10.402,55	Valor Edificação: R$ 1.499.735,03
Valor de Liquidez: R$ 1.103.000,00	Valor Imóvel:	R$ 1.500.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 1.500.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 1.500.000,00	Valor por extenso: um milhão e quinhentos 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
11561	0	Indefinido		144,17	R$ 1.500.000,00	R$ 1.103.000,00

Valor Imóvel	R$ 1.500.000,00	Valor por extenso: um milhão e quinhentos 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
17/03/2023



"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 16/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada condomínio
Data Foto 16/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada condomínio
Data Foto 16/03/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/03/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/03/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/03/2023

Fotos da Amostra 4



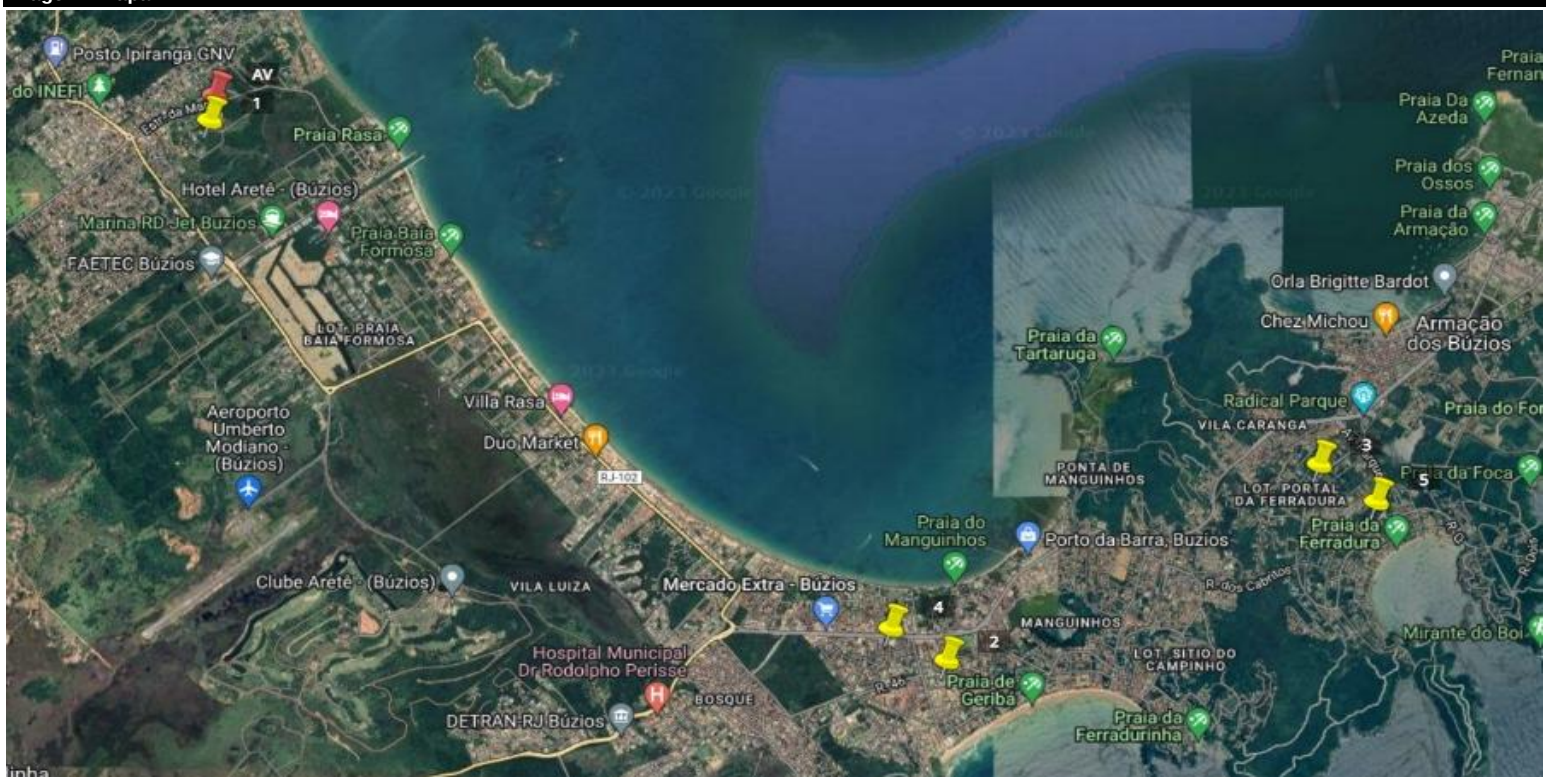
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/03/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/03/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010290678

Resumo - Homogeneização

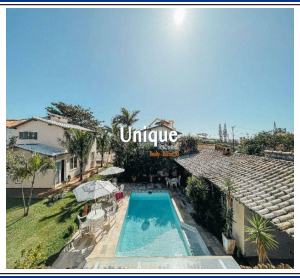
Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Oceanic Búzios I			
Logradouro: Rua Avineira, 715		Andar:	Complemento: CS 4
CEP: 28957-410	Bairro:Rasa	Cidade: Armação dos Búzios - RJ	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 1
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior	Estado de Conservação IBAPE-SP: B

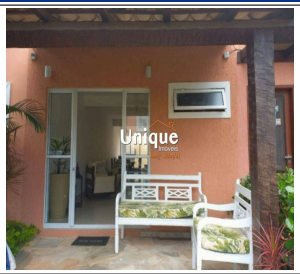
OS: 0010290678

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Avineira,				
CEP: 28957-410	Bairro: Rasa	Cidade: Armação dos Búzios - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: UNIQUE IMOVEIS	Contato:	Telefone: (22) 9980-09476		
Área Construída: 150,00 m^2	Data: 10/03/2023	Valor:R$ 1.500.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1QTOwUTN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Campo de Pouso,				
CEP: 28953-230	Bairro: Geribá	Cidade: Armação dos Búzios - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: UNIQUE IMOVEIS	Contato: Manoela Andrade	Telefone: (22) 9980-09476		
Área Construída: 140,00 m^2	Data: 10/03/2023	Valor:R$ 1.650.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1QTOwUTN				

Elemento Comparativo 3



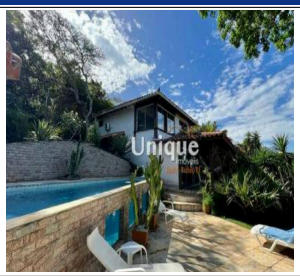
Endereço: Rua Beatriz Rosa Sanches Larragoiti Lucas,				
CEP: 28951-147	Bairro: Ferradura	Cidade: Armação dos Búzios - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: AG Gestão Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 9676-35936		
Área Construída: 134,00 m^2	Data: 10/03/2023	Valor:R$ 1.500.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1QTOwUTN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua do Bosque,				
CEP: 28959-560	Bairro: Vila Verde	Cidade: Armação dos Búzios - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: BRASILDESIGN	Contato:	Telefone: (21) 9932-21483		
Área Construída: 145,00 m^2	Data: 10/03/2023	Valor:R$ 1.700.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN1QTOwUTN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Fany Esther Steinberg,				
CEP: 28951-196	Bairro: Ferradura	Cidade: Armação dos Búzios - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: UNIQUE IMOVEIS	Contato:	Telefone: (22) 9980-09476		
Área Construída: 158,00 m^2	Data: 10/03/2023	Valor:R$ 1.600.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN1QTOwUTN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	1.500.000,00	150,00	0,9	9.000,00	90	1,0256	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	296,86	9.296,86	1,0330	9.296,86
2	1.650.000,00	140,00	0,9	10.607,14	90	1,0636	1,0000	0,9927	1,0000	1,0000	1,0000	529,84	11.136,98	1,0500	11.136,98
3	1.500.000,00	134,00	0,9	10.074,63	90	1,0256	1,0000	0,9819	1,0000	1,0000	1,0000	49,39	10.124,02	1,0049	10.124,02
4	1.700.000,00	145,00	0,9	10.551,72	90	1,1096	1,0000	1,0014	1,0000	1,0000	1,0000	1.056,22	11.607,94	1,1001	11.607,94
5	1.600.000,00	158,00	0,9	9.113,92	90	1,0636	1,0000	1,0232	1,0000	1,0000	1,0000	733,00	9.846,93	1,0804	9.846,93
AV		144,17													10.402,55

Resumo dos Resultados

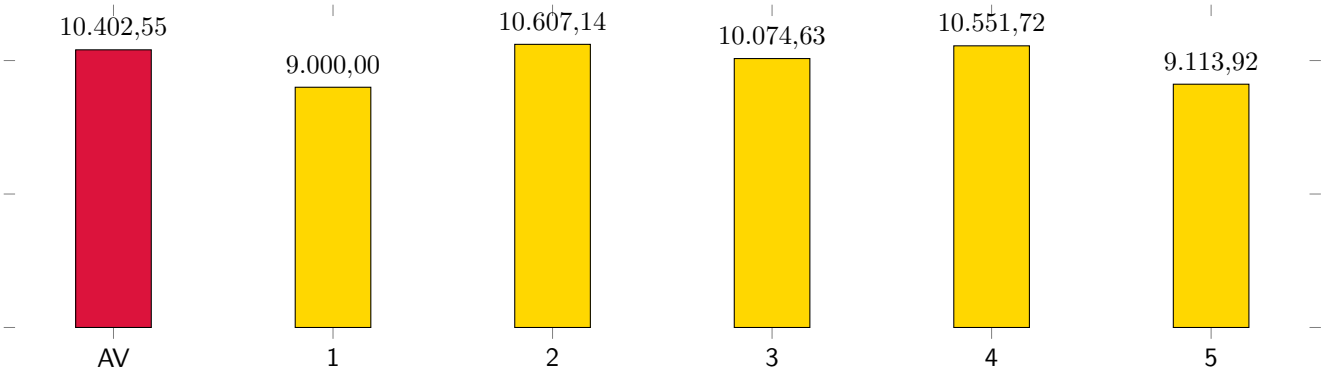
Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
10.402,55	948,74	13.523,31	7.281,78	9,12	12,51	1.499.735,03

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 1.500.000,00

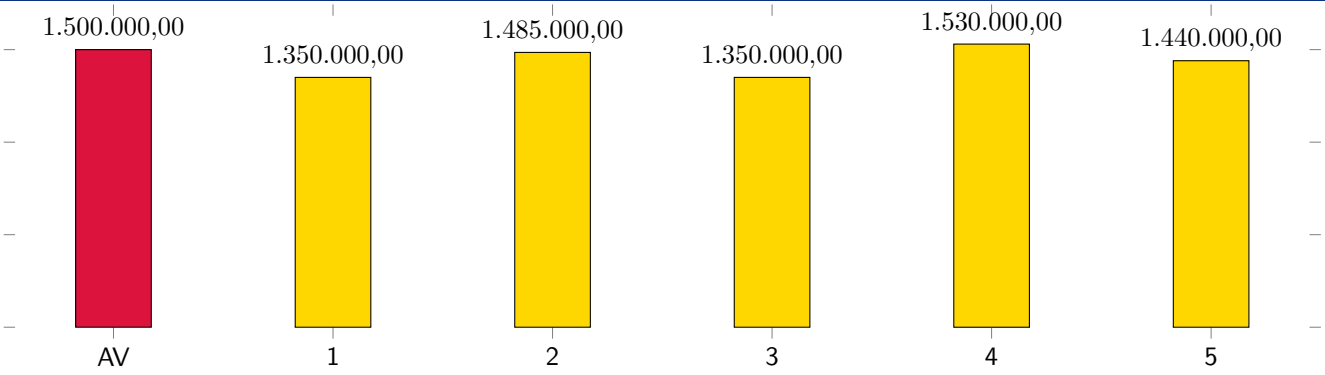
OS: 0010290678

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$ 1.500.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	4.500,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,75%	Taxa Selic
Manuten(	1.500,00	0,01% ao mês	Inflação média ao ano	11,73%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	12,74%	ao ano
Total 1		0,28% ao mês	Total 2	1,00%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,29% 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. 73,53% R$ 1.103.000,00

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).