Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSE OZANIR DE OLIVEIRA	**Nº CPF / CNPJ** 18037397890	**Nome Condomínio/Empreendimento** Condomínio Residencial Enzo Guimarães
Valor Compra Venda R$ 500.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010330793

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 3	**Matrícula** 77422			
Logradouro EST DA CONCEICAO	**Nº** 1166	**Andar** 0	**Complemento** CS 12		
Bairro/Setor MARAMBAIA	**Cidade** ITABORAI	**UF** RJ	**CEP** 24859-408	**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
- [x] Shopping
- [x] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

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

Limites do Bairro/Setor
Centro/Manilha/Granjas Cabaçu

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: 180,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m
Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 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
- [x] Outro - Descrever Abaixo

-

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

N° de Pavimentos: 0	**N° Unidades Por Andar:** 0	**Nº Total de Unidades no condomínio:** 0	**N° de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** R$ 0,00 [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa de condomínio	**Uso do Edifício:** Residencial	**Padrão de acabamento do condomínio** [ ] Alto [ ] Normal-alto [x] Normal//Médio [ ] Normal-baixo [ ] Baixo/Popular	**Estado Conservação do Condomínio** [ ] Bom/Boa [x] 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	[x] Interfone	[ ] Quadra Esportiva	[x] Vigilância Eletrônica
[ ] Sauna	[ ] Piscina	[ ] Sala de Ginástica	[x] TV a Cabo	[x] 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** 15 **Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** [ ] Bom/Boa [x] 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 Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 1

Dimensões Área Privativa: 148,78 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 148,78 m² Área Averbada: 148.78 m² Área não Averbada 0 m²	**Nº Vagas Estacionamento** **Cobertas** 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 0	**Face Imóvel** [ ] Sul [x] 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: 06/02/2024		
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 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 77.422 do Cartório do 3º Ofício de São Gonçalo - RJ: Terreno com 180,00 m² e Área Construída com 148,78 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 852256000: Terreno com 180,00 m² e Área Construída com 148,78 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 148,78 m² e Terreno com 180,00 m².✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$ 60.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$2.800,00 a R$3.400,00/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.✓ Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Enzo Guimarães, conforme documentação fornecida.

Amostras:

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

1	**Logradouro** EST DA CONCEICAO	**Nº** 1166	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 0.09 km
	Bairro/Setor MARAMBAIA	**Cidade** ITABORAI	**UF** RJ	**CEP** 24859-408		**Latitude** -22.8009590	**Longitude** -42.9396980
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Medina Paes Imóveis			**Telefone** (21) 3811-1122
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 290.000,00	**Data Venda / Oferta** 07/02/2024	**Valor m²** R$ 2.761,90	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 210,00	**Área da Edificação (m²)** 105,00
	Área Privativa 105		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
2	**Logradouro** EST DA CONCEICAO	**Nº** 1166	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 0.09 km
	Bairro/Setor MARAMBAIA	**Cidade** ITABORAI	**UF** RJ	**CEP** 24859-408		**Latitude** -22.8017110	**Longitude** -42.9392410
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Brasil Brokers			**Telefone** (21) 2716-9300
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 300.000,00	**Data Venda / Oferta** 07/02/2024	**Valor m²** R$ 3.000,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 180,00	**Área da Edificação (m²)** 100,00
	Área Privativa 100		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
3	**Logradouro** ROD RJ 104	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 1.7 km
	Bairro/Setor MARAMBAIA	**Cidade** ITABORAI	**UF** RJ	**CEP** 24859-372		**Latitude** -22.7859330	**Longitude** -42.9362070
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** WD Imobiliária			**Telefone** (21) 98408-2534
	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** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 480.000,00	**Data Venda / Oferta** 07/02/2024	**Valor m²** R$ 3.000,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 150,00	**Área da Edificação (m²)** 160,00
	Área Privativa 160		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
4	**Logradouro** AV PREFEITO MILTON RODRIGUES	**Nº** 1400	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 2.87 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** ITABORAI	**UF** RJ	**CEP** 24855-264		**Latitude** -22.7824460	**Longitude** -42.9193980
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Gilberto			**Telefone** (21) 99954-4804
	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$ 380.000,00	**Data Venda / Oferta** 07/02/2024	**Valor m²** R$ 3.392,86	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 250,00	**Área da Edificação (m²)** 112,00
	Área Privativa 112		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
5	**Logradouro** EST DO CHALET	**Nº** 18	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 3.86 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** ITABORAI	**UF** RJ	**CEP** 24855-312		**Latitude** -22.775853	**Longitude** -42.913530
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Sérgio Lopes			**Telefone** (21) 98014-9183
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 320.000,00	**Data Venda / Oferta** 07/02/2024	**Valor m²** R$ 3.200,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 200,00	**Área da Edificação (m²)** 100,00
	Área Privativa 100		**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): 180,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 148,78	Valor m²: R$ 2.314,37	Valor Edificação: R$ 344.331,69
Valor de Liquidez: R$ 271.000,00	Valor Imóvel:	R$ 344.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 344.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 344.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e quatro 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

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
77422	0	Indefinido		148,78	R$ 344.000,00	R$ 271.000,00

Valor Imóvel	R$ 344.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e quatro 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
08/02/2024



"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 Vista da Rua 1
Data Foto 06/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 06/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Frontal
Data Foto 06/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/02/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/02/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/02/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/02/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/02/2024

Fotos da Amostra 4



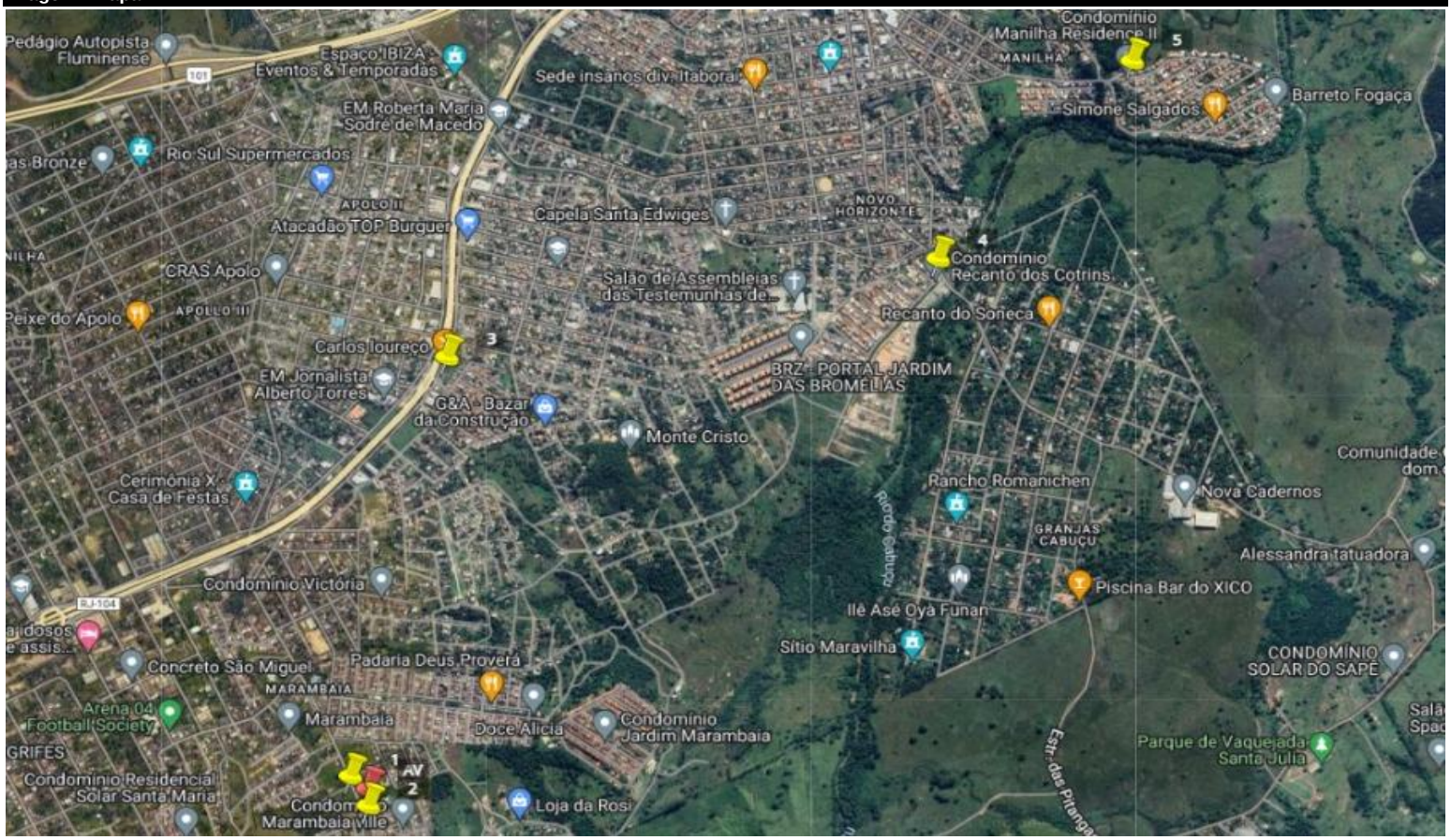
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/02/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/02/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010330793

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Enzo Guimarães			
Logradouro: EST DA CONCEICAO, 1166		Andar:	Complemento: CS 12
CEP: 24859-408	Bairro:MARAMBAIA	Cidade: Itaboraí - RJ	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 15
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010330793

Elemento Comparativo 1



Endereço: Estrada da Conceição, 1166				
CEP: 24859-408	Bairro: Marambaia (Manilha)	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: Medina Paes Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 3811-1122		
Área Construída: 105,00 m^2	Data: 07/02/2024	Valor:R$ 290.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1UDM1UzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Estrada da Conceição, 1166				
CEP: 24859-408	Bairro: Marambaia (Manilha)	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de conservação IBAPE-SP: B			
Imobiliária: Brasil Brokers	Contato:	Telefone: (21) 2716-9300		
Área Construída: 100,00 m^2	Data: 07/02/2024	Valor:R$ 300.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1UDM1UzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rodovia RJ-104, 3263				
CEP: 24859-372	Bairro: Marambaia (Manilha)	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: WD Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 9840-82534		
Área Construída: 160,00 m^2	Data: 07/02/2024	Valor:R$ 480.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1UDM1UzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Avenida Prefeito Milton Rodrigues, 1400				
CEP: 24855-264	Bairro: Centro (Manilha)	Cidade: Itaboraí - 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:	Contato: Gilberto	Telefone: (21) 9995-44804		
Área Construída: 112,00 m^2	Data: 07/02/2024	Valor:R$ 380.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1UDM1UzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Estrada do Chalet, 18				
CEP: 24855-312	Bairro: Centro (Manilha)	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de conservação IBAPE-SP: B			
Imobiliária:	Contato: Sérgio Lopes	Telefone: (21) 9801-49183		
Área Construída: 100,00 m^2	Data: 07/02/2024	Valor:R$ 320.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1UDM1UzN				

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	290.000,00	105,00	0,9	2.485,71	90	1,0000	1,0000	0,9166	0,9367	1,0000	1,0000	-364,64	2.121,07	0,8533	2.121,07
2	300.000,00	100,00	0,9	2.700,00	90	0,9421	1,0000	0,9516	0,9497	1,0000	1,0000	-407,37	2.292,63	0,8491	2.292,63
3	480.000,00	160,00	0,9	2.700,00	90	0,9587	0,9146	1,0183	1,0337	1,0000	1,0000	-167,12	2.532,88	0,9381	2.532,88
4	380.000,00	112,00	0,9	3.053,57	90	0,9421	0,9146	0,9315	0,9235	1,0000	1,0000	-836,59	2.216,98	0,7260	2.216,98
5	320.000,00	100,00	0,9	2.880,00	90	0,9421	1,0000	0,9516	0,9367	1,0000	1,0000	-471,73	2.408,27	0,8362	2.408,27
AV		148,78													2.314,37

Resumo dos Resultados

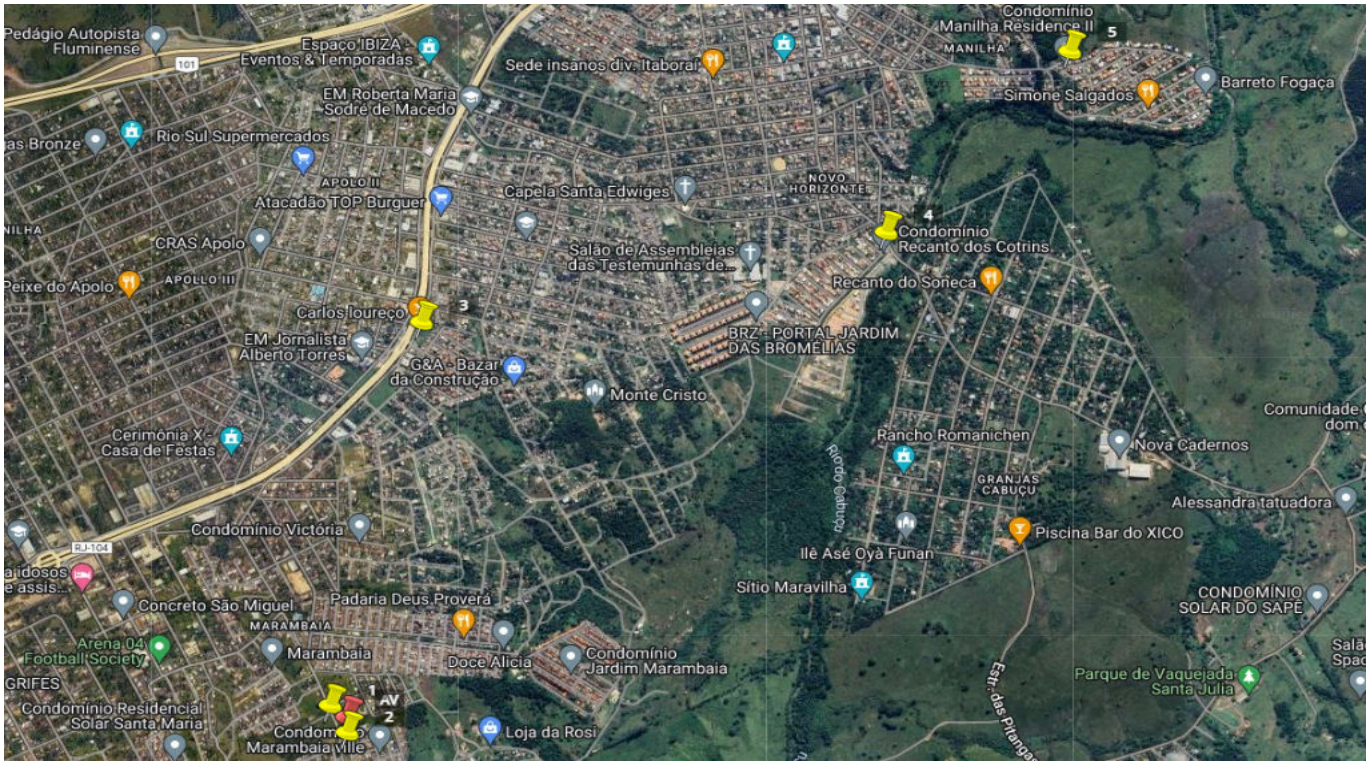
Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
2.314,37	161,01	3.008,68	1.620,06	6,96	9,54	344.331,69

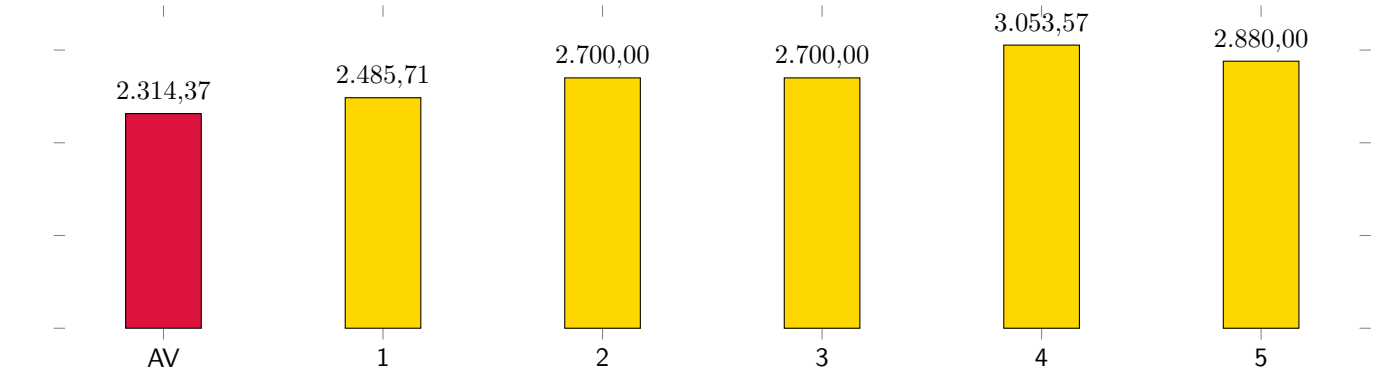
Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 344.000,00

OS: 0010330793

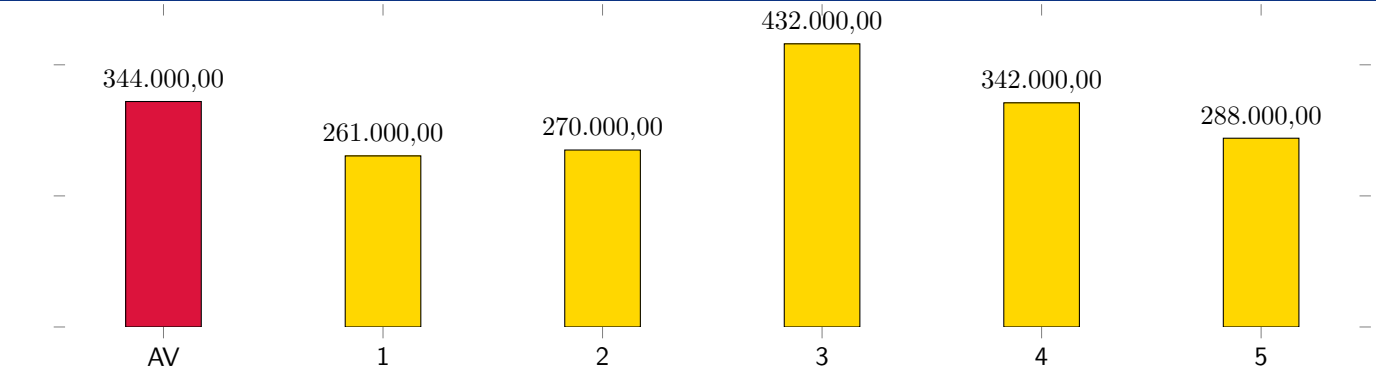
Croqui de Localização





*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$ 344.000,00

,

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.032,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic
Manutenç	1.000,00	0,02% ao mês	Inflação média ao ano	4,82%	IPCA 12 meses
Comissão]		0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79%	ao ano
Total 1		0,30% ao mês	Total 2	0,70%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% 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. 78,78% R$ 271.000,00

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 Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).