Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DEUSIMAR CARNEIRO ABDALA	**Nº CPF / CNPJ** 73249130168	**Nome Condomínio/Empreendimento** 0
Valor Compra Venda R$ 768.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010380190

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 14781			
Logradouro R 31 DE OUTUBRO	**Nº** S/N	**Andar** 0	**Complemento** LT 96 A QD L SLO 1 E 2		
Bairro/Setor VILA PEIXOTO	**Cidade** IPAMERI	**UF** GO	**CEP** 75780-000	**Latitude** -17.710835	**Longitude** -48.147462

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
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [ ] 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	[ ] Mais de 75%	[x] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%		
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[x] Residencial		

Limites do Bairro/Setor
Centro

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: 383,00	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
- [ ] Condomínio
- [x] 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 Imóvel Misto

Uso do Edifício: Misto

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	[ ] Interfone	[ ] Quadra Esportiva	[ ] Vigilância Eletrônica	
[ ] Sauna	[ ] Piscina	[ ] Sala de Ginástica	[ ] TV a Cabo	[ ] TV Satélite	[ ] Jardins	

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

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando
Anos 25
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: Misto	**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: 354,80 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	Área Total (m²): 354,80 m²
Área Averbada: 0 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: 25/03/2024		
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?	☐	☒
✓ 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.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☐	☒
✓ 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.		
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 0014781 do Cartório do 1º Ofício Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Ipameri- GO: Terreno com 270,00 m² e Construção com 354,80 m².✓Informações extraídas do Documento Único de Arrecadação Municipal nº 1.00003.00061.00123.2-0016463: Terreno com 383,00 m² e Construção com 124,42 m².✓Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 354,80 m² e área de terreno de 383,00 m². ✓Trata-se de imóvel localizado em Ipameri , município brasileiro do estado do Goiás, com população estimada em 27.174 habitantes (IBGE 2020). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Caldas Novas que possui similares características mercadológicas.✓ 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. ✓ Avaliação elaborada pelo método evolutivo. Fator de comercialização calculado em 1,00.

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

1	**Logradouro** R F	**Nº** 28	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 50.16 km
	Bairro/Setor NOVA VILA	**Cidade** CALDAS NOVAS	**UF** GO	**CEP** 75681-672	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Nilton Froio		**Telefone** (64) 3453-0101
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ruim
	Valor Venda / Oferta R$ 180.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 0,00	**Padrão** Baixo/Popular	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 450,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
2	**Logradouro** R ANTONIO COELHO DE GODOY	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 51.59 km
	Bairro/Setor BANDEIRANTES	**Cidade** CALDAS NOVAS	**UF** GO	**CEP** 75690-000	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Nilton Froio		**Telefone** (64) 3453-0101
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ruim
	Valor Venda / Oferta R$ 180.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 0,00	**Padrão** Baixo/Popular	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
3	**Logradouro** R 25	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 50.54 km
	Bairro/Setor RESIDENCIAL LAGO DE CRISTAL	**Cidade** CALDAS NOVAS	**UF** GO	**CEP** 75690-174	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Lucilene Ferreira Damasceno		**Telefone** (62) 9846-7970
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ruim
	Valor Venda / Oferta R$ 150.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 0,00	**Padrão** Baixo/Popular	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
4	**Logradouro** R 2	**Nº** 32	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 50.35 km
	Bairro/Setor JARDIM JUSSARA	**Cidade** CALDAS NOVAS	**UF** GO	**CEP** 75682-228	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Rizzo Imobiliária		**Telefone** (62) 9969-9260
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 5	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 950.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 3.429,60	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 277,00
	Área Privativa 277		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
5	**Logradouro** R D 11	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0		**Proximidade do Imóvel** 52.03 km
	Bairro/Setor Estancia Itanhanga	**Cidade** CALDAS NOVAS	**UF** GO	**CEP** 75690-104	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Daniel L. Medeiros		**Telefone** (64) 99221-8436
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 950.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/03/2024	**Valor m²** R$ 3.310,10	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 46,00	**Área da Edificação (m²)** 287,00
	Área Privativa 287		**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): 383,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 354,80	Valor m²: R$ 2.308,65	Valor Edificação: R$ 819.109,02
Valor de Liquidez: R$ 647.000,00	Valor Imóvel:	R$ 819.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 819.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 819.000,00	Valor por extenso: oitocentos e dezenove mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 1,00	Valor por extenso: um 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
14781	0	Indefinido		383,00	R$ 819.000,00	R$ 647.000,00

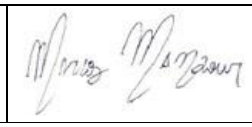
Valor Imóvel	R$ 819.000,00	Valor por extenso: oitocentos e dezenove mil reais

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
27/03/2024



"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 25/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Item		Endereço	Contato	Preço (R$)	Preço descontado fator oferta (R$) e FC p/ im. Com benf.	Benfeitoria (R$)	Área de terreno (m²)	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Nota Localização/ Transposição	Data
Terreno nú	1	R. F, 28 - Nova Vila, Caldas Novas - GO, 75690-000	Nilton Froio Tel: (64) 3453-0101	180.000,00	162.000,00	0,00	450,00	0,90	360,00	9,00	27-mar
	2	R. Antônio Coelho de Godoy - Bandeirantes, Caldas Novas - GO, 75690-000	Nilton Froio Tel: (64) 3453-0101	180.000,00	162.000,00	0,00	360,00	0,90	450,00	9,00	27-mar
	3	R. 25 - Estância Boa Vista, Caldas Novas - GO, 75690-000	Lucilene Ferreira Damasceno Tel: (62) 98467-9704	150.000,00	135.000,00	0,00	360,00	0,90	375,00	9,00	27-mar
Terreno com benfeitorias	4	R. 2, 32 - Jardim Jussara, Caldas Novas - GO, 75690-000	Rizzo Imobiliária Tel: (62) 99699-2607	950.000,00	807.006,83	633.720,27	360,00	0,85	481,35	9,00	27-mar
	5	R. D11- Bandeirantes, Caldas Novas - GO, 75690-000	Daniel L. Medeiros Tel: (64) 99221-8436	950.000,00	807.006,83	668.181,98	460,00	0,85	301,79	9,00	27-mar
Avaliando		**R 31 DE OUTUBRO, 0, LT 96 A QD L, VILA PEIXOTO-IPAMERI GO, 75780000**			-	-	**383,00**	-		**7,00**	**27-mar**

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

	Nº do item	Endereço	Preço (R$)	Área de terreno (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Fator Área	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²) descontado fator área	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Média do valor Saneado por tipologia (R$/m²)	Valor Saneado (R$/m²)	Contador
Terreno nú	1	R. F, 28 - Nova Vila, Caldas Novas - GO, 75690-000	180.000,00	450,00	360,00	1,0411	374,81	0,7778	1,00	1,00	294,81	0,82	307,93	294,81	1
	2	R. Antônio Coelho de Godoy - Bandeirantes, Caldas Novas - GO, 75690-000	180.000,00	360,00	450,00	0,9846	443,09	0,7778	1,00	1,00	343,09	0,76		343,09	1
	3	R. 25 - Estância Boa Vista, Caldas Novas - GO, 75690-000	150.000,00	360,00	375,00	0,9846	369,24	0,7778	1,00	1,00	285,91	0,76		285,91	1
Terreno com benfeitorias	4	R. 2, 32 - Jardim Jussara, Caldas Novas - GO, 75690-000	950.000,00	360,00	481,35	0,9846	473,96	0,7778	1,00	1,00	366,99	0,76	307,93	366,99	1
	5	R. D11- Bandeirantes, Caldas Novas - GO, 75690-000	950.000,00	460,00	301,79	1,0469	315,94	0,7778	1,00	1,00	248,87	0,82		248,87	1
Média											307,93	-		307,93	5

Valor unitário Saneado (R$/m²)	307,93
Desvio Padrão	47,09
Saneamento 30%	400,31
Saneamento -30%	215,55
Coeficiente de variação inicial	18,31%
Coeficiente de variação final	15,29%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuiução t	1,533
Desvio Padrão	47,09
(1/2) ^ y	2,24
e	32,28
Amplitude do intervalo de confiança	20,97%

Valor de mercado	R$	117.937,76
Valor de mercado arredondado	R$	118.000,00

ENQUADRAMENTO EVOLUTIVO

Elementos

item	Área Construída (m²)	Relação (AT/AC)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benfeitorias (R$)
								Custo SINDUSCON GO - R1 NORMAL (R$/m²)	BDI*	Etapa da obra %	
4	277,00	1,30	Imóvel residencial	10	c	70	0,9162	2.264,950	1,1025	100%	R$ 633.720,27
5	287,00	1,60	Imóvel residencial	10	b	70	0,9323	2.264,950	1,1025	100%	R$ 668.181,98

*BDI calculado 5% de taxas admnistrativas + 5% projetos

Avaliando

item	Área Construída (m²)	Relação (AT/AC)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benfeitorias (R$)
								Custo SINDUSCON GO - R1 NORMAL (R$/m²)	BDI*	Etapa da obra %	
Av	354,80	1,08	Imóvel Misto	25	c	70	0,7908	2.264,950	1,1025	100%	R$ 700.670,67

*BDI calculado 5% de taxas admnistrativas + 5% projetos

VALOR DA AVALIAÇÃO

FC		1,00
Valor Terreno	R$	117.937,76
Valor Benfeitoria	R$	700.670,67
Valor Patrimonial	R$	818.608,43
Valor de Mercado	R$	819.108,69
Valor de mercado arredondado	**R$**	**819.000,00**

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 819.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	2.457,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic
Manuten(	1.000,00	0,01% ao mês	Inflação média ao ano	4,82%	IPCA 12 meses
Comissão]		0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79%	ao ano
Total 1		**0,29% ao mês**	**Total 2**	**0,70%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,99% 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. 79,00% **R$ 647.000,00**

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).