Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Silvio Wander Cimitan	**Nº CPF / CNPJ** 56990715120	**Nome Condomínio/Empreendimento** EDIFÍCIO MATSUBARA
Valor Compra Venda R$ 460.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010380623

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 27.008			
Logradouro R DUQUE DE CAXIAS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento** AP N° 33		
Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PONTA PORA	**UF** MS	**CEP** 79904-690	**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	[x] Crescente	[ ] 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: 10,00 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m

Fração Ideal: _____ % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação [x] Condomínio [ ] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:**	**Contato Telefônico Acompanhante:**

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:	**N° Unidades Por Andar:**	**N° Total de Unidades no condomínio:**	**N° de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	**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
- [ ] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [ ] Casa
- [x] 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 20
Ano Construção 0

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

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [ ] Normal//Médio
- [x] 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: 112,92 m² Área Comum (m²): 14,12 m² Área Total (m²): 127,04 m²

Área Averbada: 127.04 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: 13/03/2024		
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?	☒	☐
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?	☐	☒
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 27.008 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ponta Porã - MS: Área privativa com 112,92 m², área comum com 14,12 m² e área total com 127,04 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 02.87.005.064.01: Área edificada com 127,04 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área privativa com 112,92 m². ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$3.000,00 a R$4.900,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação, sendo os elementos 01 e 02 unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando. ✓ 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 DUQUE DE CAXIAS	**Nº** 377	**Andar** 2	**Complemento** AP N 33			**Proximidade do Imóvel** 0 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PONTA PORA	**UF** MS	**CEP** 79904-690		**Latitude** -22.541528	**Longitude** -55.725319
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Valdeir Soares			**Telefone** (67) 99209-4975
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 420.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/03/2024	**Valor m²** R$ 3.716,81	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 113,00
	Área Privativa 113		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
2	**Logradouro** R DUQUE DE CAXIAS	**Nº** 377	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 0 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PONTA PORA	**UF** MS	**CEP** 79904-690		**Latitude** -22.541528	**Longitude** -55.725319
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Fernanda Gomes			**Telefone** (67) 98459-4485
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 420.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/03/2024	**Valor m²** R$ 3.716,81	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 113,00
	Área Privativa 113		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
3	**Logradouro** AV BRASIL	**Nº** 4744	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 2.26 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PONTA PORA	**UF** MS	**CEP** 79904-576		**Latitude** -22.551641	**Longitude** -55.717647
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Valdeir Soares			**Telefone** (67) 99209-4975
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 30	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 300.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/03/2024	**Valor m²** R$ 3.333,33	**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)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
4	**Logradouro** R JOAQUIM PEREIRA TEIXEIRA	**Nº** 88	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 1.19 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PONTA PORA	**UF** MS	**CEP** 79904-636		**Latitude** -22.533289	**Longitude** -55.732706
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Ruth			**Telefone** (67) 99632-5296
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 420.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/03/2024	**Valor m²** R$ 5.508,20	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 76,25
	Área Privativa 76.25		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
5	**Logradouro** R JORGE ROBERTO SALOMAO	**Nº** 279	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 1.64 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PONTA PORA	**UF** MS	**CEP** 79904-598		**Latitude** -22.519258	**Longitude** -55.718159
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Guilherme Bilherbeck			**Telefone** (67) 98424-2012
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 350.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/03/2024	**Valor m²** R$ 3.500,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 100,00
	Área Privativa 100		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	

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): 112,92	Valor m²: R$ 3.354,62	Valor Edificação: R$ 378.803,83
Valor de Liquidez: R$ 273.000,00	Valor Imóvel:	R$ 379.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 379.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 379.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e nove 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
27.008	0	Indefinido		112,92	R$ 379.000,00	R$ 273.000,00

Valor Imóvel	R$ 379.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e nove 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
15/03/2024



"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/03/2024

Fotos da Amostra 4



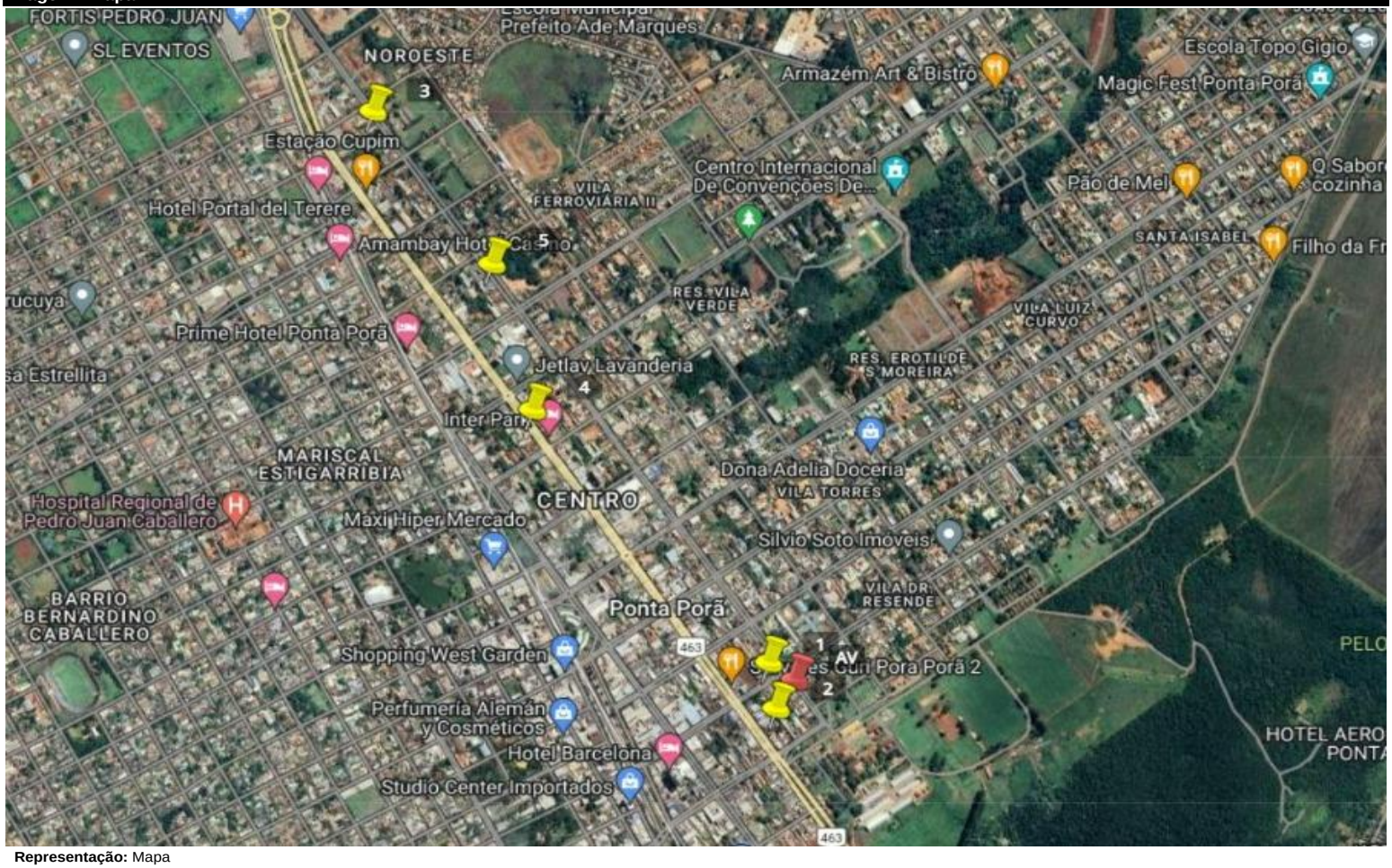
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/03/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010380623

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Edifício Matsubara			
Logradouro: Rua Duque de Caxias, 377		Andar: 2	Complemento: Apto n° 33
CEP: 79904-690	Bairro:Centro	Cidade: Ponta Porã - MS	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento	Idade Estimada / Aparente: 20
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010380623

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Duque de Caxias, 377				Andar: 2º
CEP: 79904-690	Bairro: Centro			Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C
Imobiliária:	Contato: Valdeir Soares			Telefone: (67) 9920-94975
Área Privativa: 113,00 m^2	Data: 13/03/2024			Valor:R$ 420.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1QTO0czN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Duque de Caxias, 377				
CEP: 79904-690	Bairro: Centro			Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C
Imobiliária:	Contato: Fernanda Gomes			Telefone: (67) 9845-94485
Área Privativa: 113,00 m^2	Data: 13/03/2024			Valor:R$ 420.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1QTO0czN				

Elemento Comparativo 3



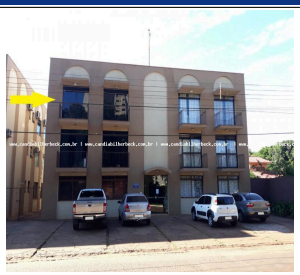
Endereço: Avenida Brasil, 4744				
CEP: 79904-576	Bairro: Centro			Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (-)				Estado de conservação IBAPE-SP: C
Imobiliária:	Contato: Valdeir Soares			Telefone: (67) 9920-94975
Área Privativa: 90,00 m^2	Data: 13/03/2024			Valor:R$ 300.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1QTO0czN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Joaquim Pereira Teixeira, 88				
CEP: 79904-636	Bairro: Centro			Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: B
Imobiliária:	Contato: Ruth			Telefone: (67) 9963-25296
Área Privativa: 76,25 m^2	Data: 13/03/2024			Valor:R$ 420.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1QTO0czN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Jorge Roberto Salomão, 279				
CEP: 79900-000	Bairro: Centro			Cidade: Ponta Porã - MS
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (-)				Estado de conservação IBAPE-SP: C
Imobiliária:	Contato: Guilherme Bilherbeck			Telefone: (67) 9842-42012
Área Privativa: 100,00 m^2	Data: 13/03/2024			Valor:R$ 350.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1QTO0czN				

OS: 0010380623

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	420.000,00	113,00	0,9	3.345,13	80	1,0000	1,0000	1,0002	1,0000	1,0001	1,0000	0,89	3.346,02	1,0003	3.346,02
2	420.000,00	113,00	0,9	3.345,13	80	1,0000	1,0000	1,0002	1,0000	1,0001	1,0000	0,89	3.346,02	1,0003	3.346,02
3	300.000,00	90,00	0,9	3.000,00	80	1,1733	1,1110	0,9449	1,0000	0,8914	1,0000	191,07	3.191,07	1,0637	3.191,07
4	420.000,00	76,25	0,9	4.957,38	80	0,8768	1,0000	0,9521	1,0000	0,8731	1,0000	-1.355,38	3.601,99	0,7266	3.601,99
5	350.000,00	100,00	0,9	3.150,00	80	1,0000	1,1110	0,9701	1,0000	0,9849	1,0000	138,00	3.288,00	1,0438	3.288,00

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 final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
3.354,62	151,71	4.361,01	2.348,23	4,52	6,20	378.803,83

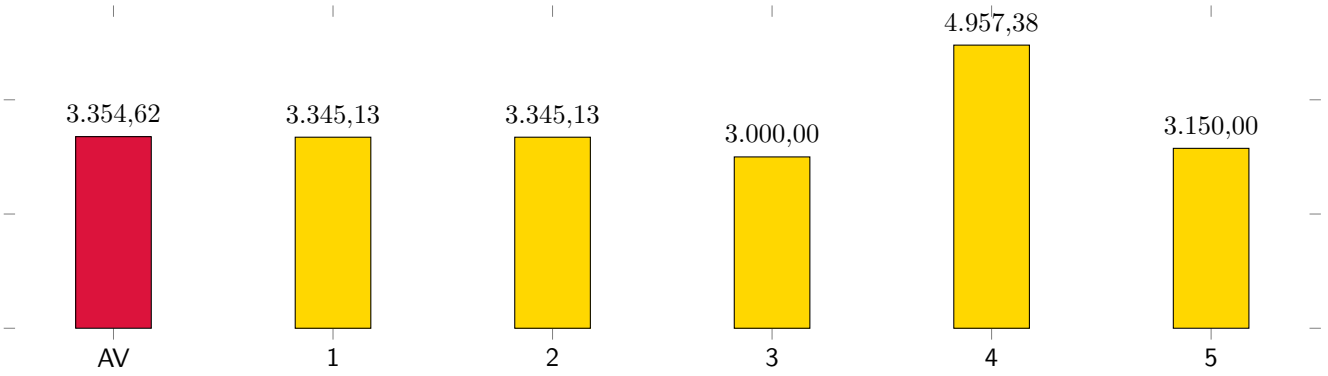
Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 379.000,00

OS: 0010380623

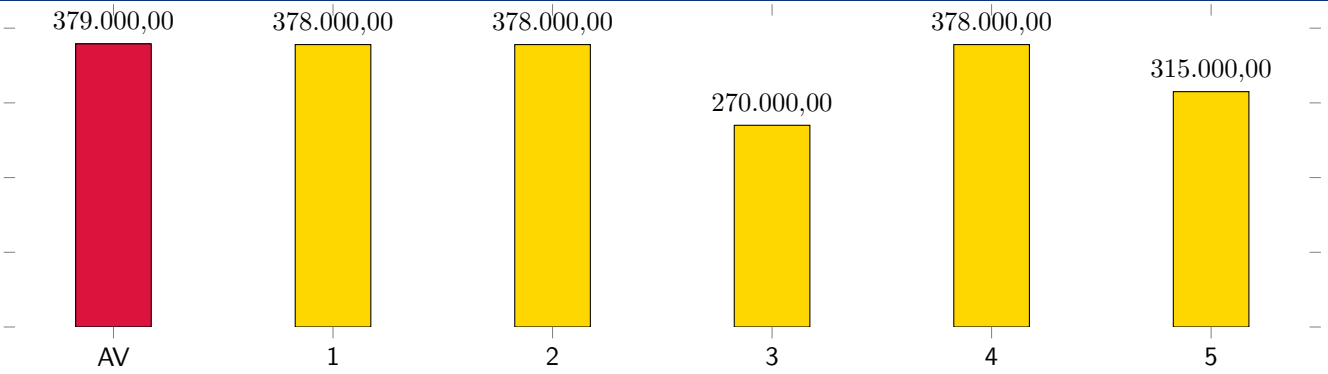
Croqui de Localização





*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$ 379.000,00

,

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.137,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic
Manuten(	1.000,00	0,02% ao mês	Inflação média ao ano	4,82%	IPCA 12 meses
Comissão]		0,17% ao mês	Custo financeiro	8,79%	ao ano
Total 1		0,21% ao mês	Total 2	0,70%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,92% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 72,03% R$ 273.000,00

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).