

IDENTIFICAÇÃO																				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROGERIO LAURINDO DOS SANTOS				Nº CPF / CNPJ 31079548882		Nome Condomínio/Empreendimento 0														
Valor Compra Venda R\$ 500.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010304201														
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 72.688																
Logradouro R LUIZ MARTINS DE OLIVEIRA		Nº 64		Andar 0		Complemento														
Bairro/Setor BATINGAS		Cidade ARAPIRACA		UF AL		CEP 57317-559		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								
Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Limites do Bairro/Setor Verdes Campos/Nova Esperança/Canafístula			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: 200,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %				Testada (Frente): 8,00 m Fundos 0,00 m			Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 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 10 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: 101,35 m² Área Averbada: 101,35 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: 05/03/2024

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 habitabilidade?

☒

☐

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 72.688 dos Serviços Registrais – 1ºOfício de Arapiraca - AL: Terreno com 200,00 m² e Área Construída com 101,35 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 0115.0041.0032.001: Terreno com 200,00 m² e Área Construída com 101,35 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 101,35 m² e Terreno com 200,00 m².✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 50.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.900,00 a R\$3.200,00/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.

Amostras:

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

1

Logradouro R LUIZ MARTINS DE OLIVEIRA

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.01 km

Bairro/Setor BATINGAS

Cidade ARAPIRACA

UF AL

CEP 57317-559

Latitude -9.7919840

Longitude -36.6252660

Descrição Casa

Fonte de Informações Cristiane

Telefone (82) 9600-3441

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 05/03/2024

Valor m² R\$ 1.944,44

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro ROD AL 110

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.68 km

Bairro/Setor BATINGAS

Cidade ARAPIRACA

UF AL

CEP 57317-554

Latitude -09.822930

Longitude -36.595385

Descrição Casa

Fonte de Informações Rms imobiliaria

Telefone (82) 99989-1366

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

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\$ 165.000,00

Data Venda / Oferta 05/03/2024

Valor m² R\$ 2.750,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R PEDRO GENUINO DA SILVA

Nº 242

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 2.47 km

Bairro/Setor VERDES CAMPOS

Cidade ARAPIRACA

UF AL

CEP 57303-136

Latitude -09.780235

Longitude -36.643540

Descrição Casa

Fonte de Informações Brandão Imobiliária

Telefone (82) 99974-2104

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 05/03/2024

Valor m² R\$ 3.125,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 220,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R JOSE FIRMINO NETO

Nº 245

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 2.99 km

Bairro/Setor VERDES CAMPOS

Cidade ARAPIRACA

UF AL

CEP 57303-062

Latitude -9.7776350

Longitude -36.6483110

Descrição Casa

Fonte de Informações Brandão Imobiliária

Telefone (82) 99974-2104

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00

Data Venda / Oferta 05/03/2024

Valor m² R\$ 3.166,67

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 208,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R BENEDITO BARROS DE OLIVEIRA

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 3.04 km

Bairro/Setor VERDES CAMPOS

Cidade ARAPIRACA

UF AL

CEP 57303-078

Latitude -09.781626

Longitude -36.650188

Descrição Casa

Fonte de Informações Rico Negócios Imobiliários

Telefone (82) 99608-4800

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 05/03/2024

Valor m² R\$ 2.886,60

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 224,00

Área da Edificação (m²) 97,00

Área Privativa 97

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

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

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 200,00			Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 101,35			Valor m²: R\$ 2.778,01		Valor Edificação: R\$ 281.550,90	
Valor de Liquidez: R\$ 222.000,00			Valor Imóvel:		R\$ 282.000,00	
			Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 282.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 282.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e dois 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
72.688	0	Indefinido		101,35	R\$ 282.000,00	R\$ 222.000,00
Valor Imóvel	R\$ 282.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e dois 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 07/03/2024						

"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 Vista da Avenida Principal 1
Data Foto 05/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Avenida Principal 2
Data Foto 05/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua do Avaliando
Data Foto 05/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 05/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito.
Data Foto 05/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do Avaliando
Data Foto 05/03/2024

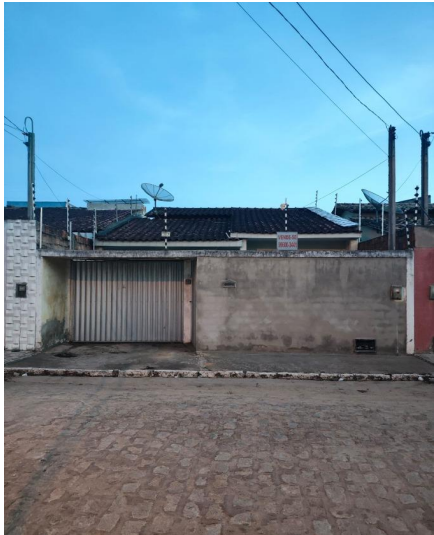


Representação Vista da Rua
Descrição Medidor de Água
Data Foto 05/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Medidor de Luz
Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 5

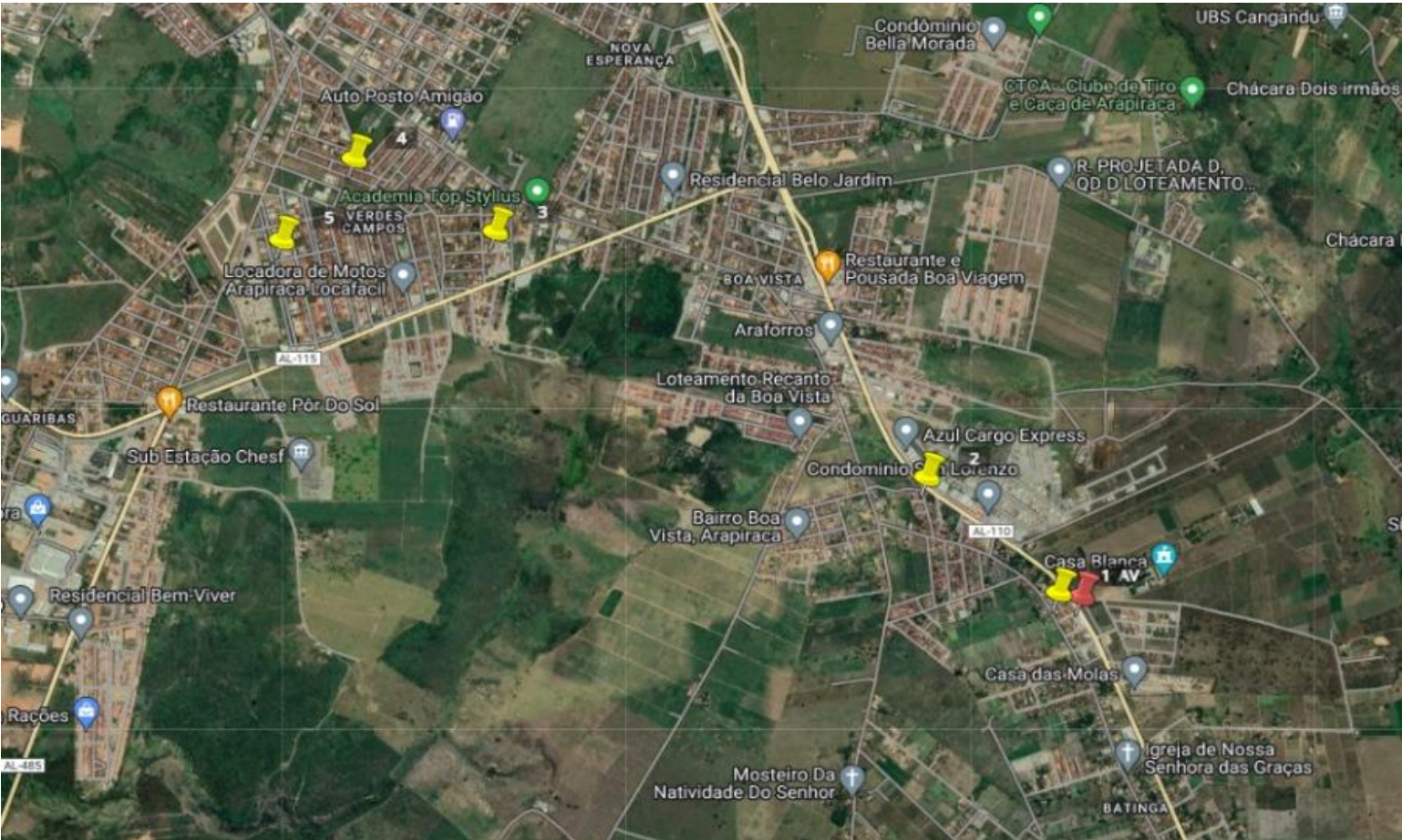


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010304201

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: LUIZ MARTINS DE OLIVEIRA, 64

Andar:

Complemento:

CEP: 57317-559

Bairro: BATINGAS

Cidade: Arapiraca - AL

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Luiz Martins de Oliveira, S/N					
CEP: 57317-559		Bairro: Batingas		Cidade: Arapiraca - AL	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Cristiane		Telefone: (82) 9600-3441		
Área Construída: 90,00 m²		Data: 05/03/2024		Valor: R\$ 175.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMyYT0yYzN					

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rodovia AL-110, S/N				
CEP: 57317-554		Bairro: Batingas		Cidade: Arapiraca - AL
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Rms imobiliaria		Contato:	Telefone: (82) 9998-91366	
Área Construída: 60,00 m²		Data: 05/03/2024	Valor:R\$ 165.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMyYT0yYzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Pedro Genuíno da Silva, 242					
CEP: 57303-136		Bairro: Verdes Campos		Cidade: Arapiraca - AL	
Nº vagas: 3		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2
					Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Brandão Imobiliária			Contato:	Telefone: (82) 9997-42104	
Área Construída: 80,00 m²		Data: 05/03/2024		Valor:R\$ 250.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMyYT0yYzN					

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua José Firmino Neto, 245				
CEP: 57303-062		Bairro: Verdes Campos		Cidade: Arapiraca - AL
Nº vagas: 1	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: Brandão Imobiliária		Contato:	Telefone: (82) 9997-42104	
Área Construída: 120,00 m²		Data: 05/03/2024	Valor: R\$ 380.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMyYT0yYzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Benedito Barros de Oliveira, S/N					
CEP: 57303-078		Bairro: Verdes Campos		Cidade: Arapiraca - AL	
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2
Idade aparente: 15 anos					
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Rico Negócios Imobiliários			Contato:		Telefone: (82) 9960-84800
Área Construída: 97,00 m²		Data: 05/03/2024		Valor:R\$ 280.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANyYT0yYzN					

Cálculo do Valor do Imóvel

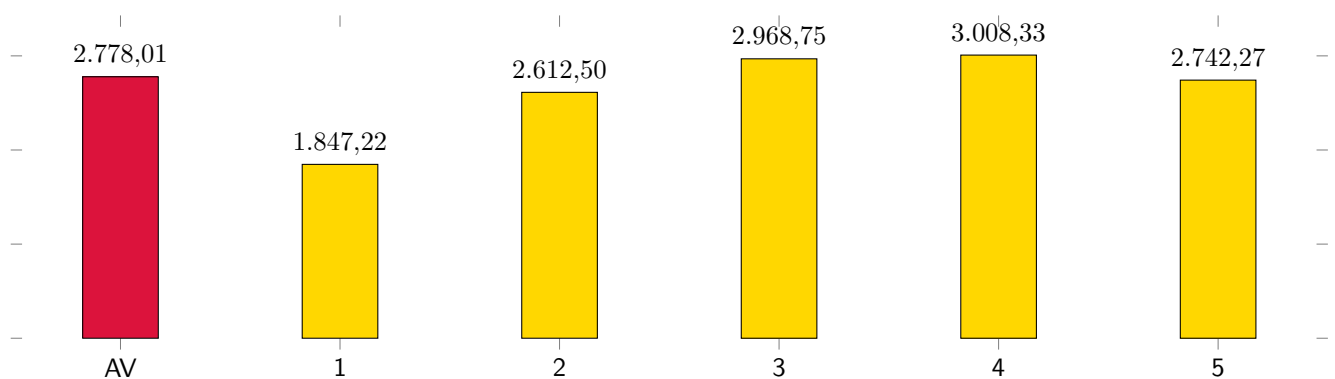
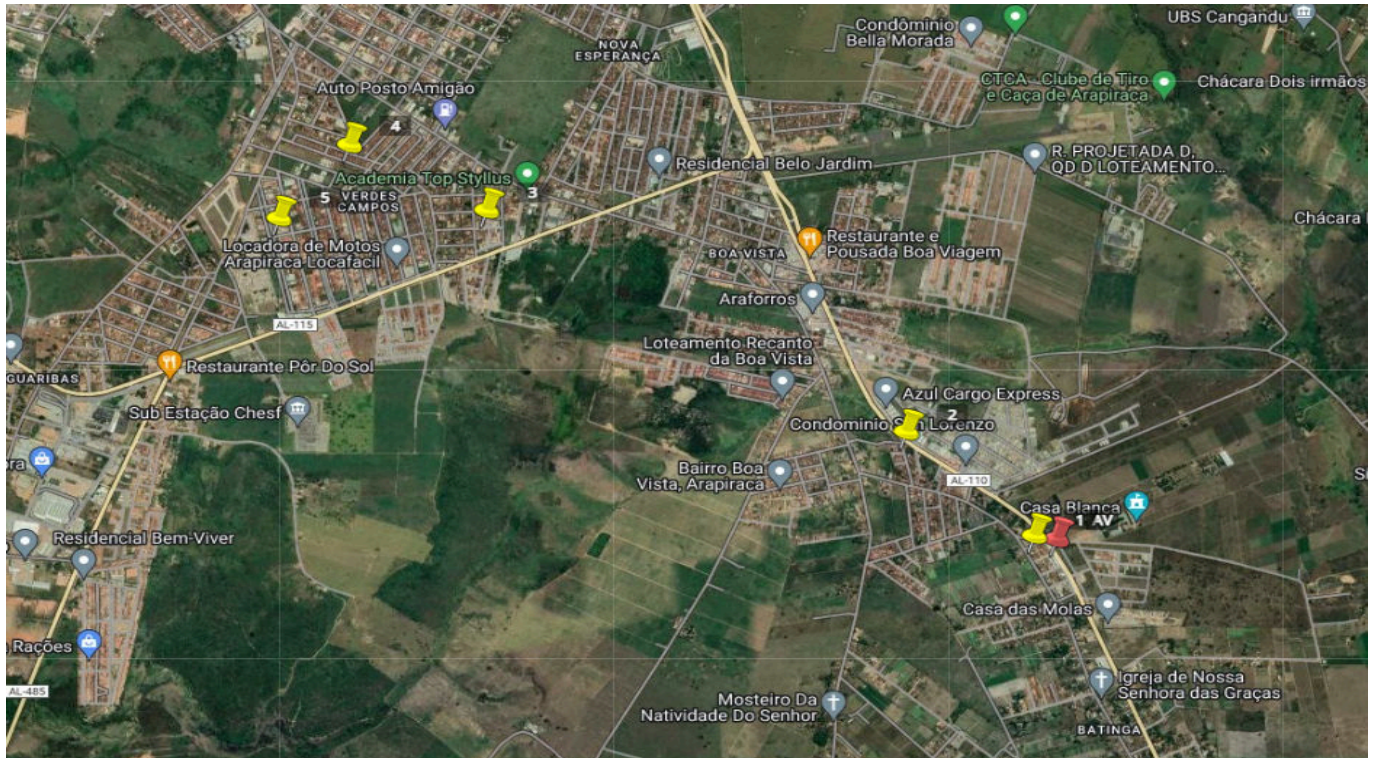
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	175.000,00	90,00	0,95	1.847,22	80	1,0951	1,1319	0,9707	0,9765	1,0000	1,0000	238,07	2.085,29	1,1289	2.085,29
2	165.000,00	60,00	0,95	2.612,50	80	1,0000	1,2358	0,9366	0,9005	1,0000	1,0000	67,07	2.679,57	1,0257	2.679,57
3	250.000,00	80,00	0,95	2.968,75	80	1,0430	1,1319	0,9426	0,9358	1,0000	1,0000	54,33	3.023,08	1,0183	3.023,08
4	380.000,00	120,00	0,95	3.008,33	80	0,9475	1,0000	1,0431	1,0263	1,0000	1,0000	82,50	3.090,83	1,0274	3.090,83
5	280.000,00	97,00	0,95	2.742,27	80	1,0430	1,1319	0,9891	0,9690	1,0000	1,0000	268,98	3.011,24	1,0981	3.011,24
AV		101,35													2.778,01

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\$)
2.778,01	418,84	3.611,41	1.944,60	15,08	20,67	281.550,90

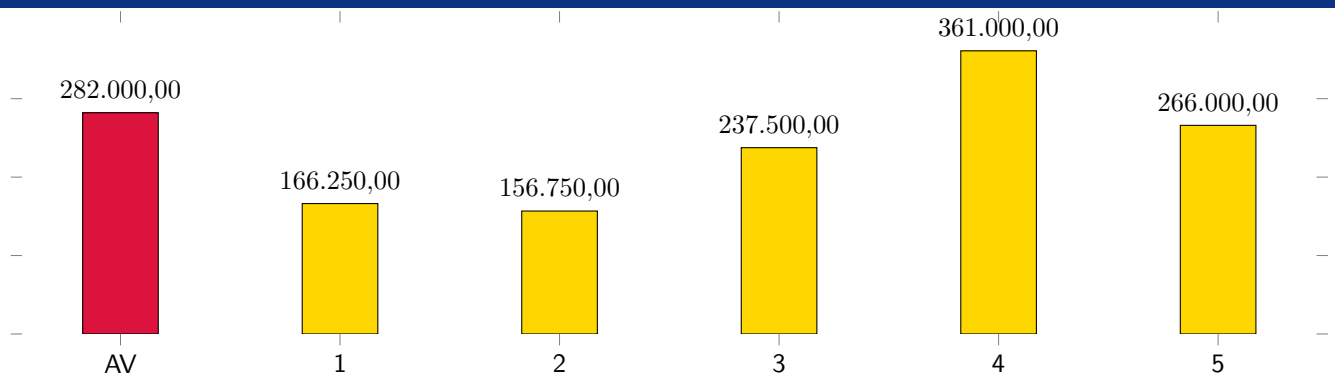
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 282.000,00

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\$ 282.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU846,000,03% ao mês

Manutenc1.000,000,03% ao mês

Comissão]0,25% ao mês

Total 10,30% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.12,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano4,82% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,79% ao ano

Total 20,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,01% 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.

78,72%

R\$ 222.000,00

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).