

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CAROLINE CELESTINO DE MORAES		Nº CPF / CNPJ 46108248840		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010202514	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 2.215	
Logradouro R VIRGILIO MAISTRO		Nº 400		Andar	
Bairro/Setor ANDORINHAS		Cidade IPAUSSU		UF SP	
				CEP 18950-602	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 150,30 m ² Testada (Frente): 7,50 m Lado Direito: 20,04 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 7,50 m Lado Esquerdo: 20,04 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção 2015	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial Fechamento das Paredes: Alvenaria Total de Banheiros: 1					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 41,62 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 41,62 m ² Área Averbada: 41,62 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 16/10/2023					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					
Conforme Ordem de Serviço 12626396 - Foi verificado uma divergência de área construída. No local estimou-se uma área de 41,62m ² e no IPTU consta uma área de 57,48m ² . Não se sabe informar ao que se deve a divergência.					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

Observações Finais

Não foi possível visitar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R SALVADOR MELCHIOR	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade IPAUSSU	UF SP	CEP 18950-061	Latitude -23.058134
	Descrição 2 quartos, 1 suíte, sala, copa, cozinha, banheiro social, lavanderia coberta, garagem coberta para 2 carros. Área do Terreno = 484,00 m² e Área Construída = 138,88m². Valores sujeitos à alteração sem aviso prévio.			Fonte de Informações Imóveis Perez	Telefone (14) 99657-9677
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 16/10/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 138,88		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro R JOAO DEBASTIANE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PQ RESIDENCIAL ONOFRE ORTIZ	Cidade IPAUSSU	UF SP	CEP 18950-198	Latitude -23.063000
	Descrição Casa: 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, despensa. Edícula: 01 quarto, sala, cozinha, banheiro. Garagem para 02 carros, churrasqueira com forno e fogão a lenha. Área do Terreno = 200 m² - Área Construída = 187,14 m². Valores sujeitos à alteração sem aviso prévio.			Fonte de Informações Imóveis Perez	Telefone (14) 99657-9677
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 16/10/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 187,14		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R WASHINGTON LUIZ	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade IPAUSSU	UF SP	CEP 18950-025	Latitude -23.053550
	Descrição 03 quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem para 02 carros, dispensa, lavanderia, 01 banheiro externo, churrasqueira, piscina. ???Área do terreno: 525,42m² ???Área da Construção: 217,31m² ???Rua Washington Luiz, Centro, na cidade de Ipaussu/SP.			Fonte de Informações Imóveis Perez	Telefone (14) 99657-9677
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 16/10/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 217,31		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R PROFESSORA ELZA PIRES CORREA PEDRO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM DEMETRIO TRABALUCI	Cidade IPAUSSU	UF SP	CEP 18950-130	Latitude -23.060255
	Descrição - Área do Terreno: 200m². - Testada Principal: 8 metros. Rua Elza Pires Correia Pedro, bairro Jardim Trabaluci, na cidade de Ipaussu/SP. - Aceita Financiamento.			Fonte de Informações Imóveis Perez	Telefone (14) 99657-9677
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 65.000,00	Data Venda / Oferta 16/10/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 8,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro R JOSE CANTARIN	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade IPAUSSU	UF SP	CEP 18950-064	Latitude -23.053920
	Descrição 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia fechada e garagem. Área Do Terreno = 129,60 m² - Área Construída = 102,60m². Valores sujeitos à alteração sem aviso prévio.			Fonte de Informações Imóveis Perez	Telefone (14) 99657-9677
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 16/10/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 102,6		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: Grau de Precisão:

Metodologia: Método Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632
2	60	40,00	67	Novo e Regular	1,50	0,3440	20,00	0,4752
3	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
4	60	0,00	0	Sem Valor	1,00	0,7770	20,00	0,8216
5	60	2,00	3	Novo e Regular	1,50	0,9820	20,00	0,9856

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	600.000,00	138,88	1.956,58	1,497	0,9632	2.821,21	391.809,64	0,90	187.371,32
2	220.000,00	187,14	1.956,58	0,919	0,4752	854,46	159.903,64	0,90	54.086,72
3	580.000,00	217,31	1.956,58	1,070	0,8216	1.720,05	373.784,07	0,90	185.594,34
4	65.000,00	0,00	1.956,58	1,000	0,8216	1.607,53	0,00	0,90	58.500,00
5	250.000,00	102,60	1.956,58	1,070	0,9856	2.063,39	211.703,81	0,90	34.466,57

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	484,00		387,13	1,1500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	356,16
Amostra 2	200,00		270,43	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	278,54
Amostra 3	525,42		353,23	1,1600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	327,80
Amostra 4	200,00		292,50	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	301,28
Amostra 5	129,60		265,95	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	255,31

Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										Valor Mínimo	Valor Máximo
Saneamento das Amostras (+/-30%)										212,67	394,96

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	150,30	303,82	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	303,82	45.664,15

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	10,00	17	Regular		2,00	0,8810	20,00
Área Privativa		CUB (R\$/m²)		Índice-Padrão		Coef. Deprec.	
41,62		1.956,58		1,251		0,9048	
				Custo		Valor	
				2.214,66		89.963,71	

Determinação Valor Imóvel


Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
45.664,15	89.963,71	1,0000	135.627,86

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 150,30	Valor m²: R\$ 303,82	Valor Terreno: R\$ 45.664,15
Área da Edificação (m²): 41,62	Valor m²: R\$ 2.214,66	Valor Edificação: R\$ 92.174,15
Valor de Liquidez: R\$ 97.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 137.838,30
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 138.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 46.000,00	Valor por extenso: quarenta e seis mil reais
Valor Edificação	R\$ 92.000,00	Valor por extenso: noventa e dois mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
2.215	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 138.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e oito mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador
		ENY KAORI UONO SANCHEZ
		CREA / CAU 5061102131

Local e Data SÃO PAULO 03/11/2023	
--	---

"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 imóvel avaliado, 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 16/10/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 16/10/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 16/10/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 16/10/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 16/10/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/06/2021



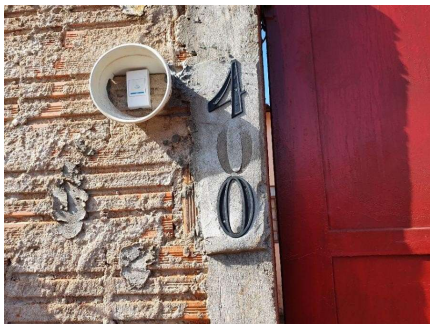
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/06/2021



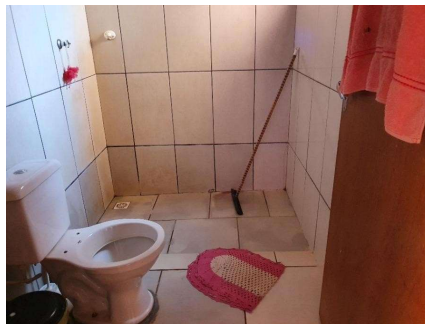
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/06/2021



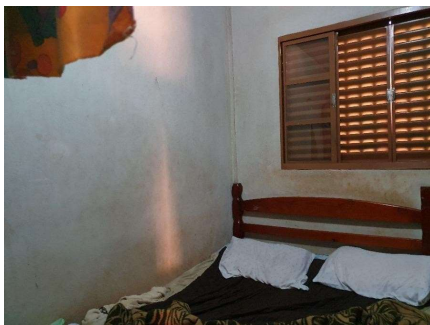
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/06/2021



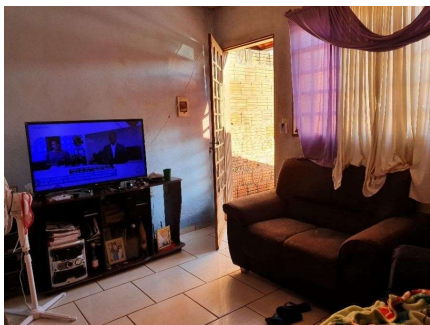
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Sala de Eslar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Área de Serviço Descoberta
Descrição
Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 138.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 15,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,15%	ao mês	Inflação média ao ano 3,16% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10%	ao mês	Custo financeiro 11,72% ao ano
Total 1	0,26%	ao mês	Total 2 0,93% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,19% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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. 70,29% R\$ 97.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: