

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VALMIR DA SILVA CUNHA				Nº CPF / CNPJ 77336801315		Nome Condomínio/Empreendimento					
Valor Compra Venda R\$ 725.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010236555					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3		Matrícula 20.260							
Logradouro R NOEL ROSA		Nº 2060		Andar		Complemento					
Bairro/Setor JOAO XXIII		Cidade FORTALEZA		UF CE		CEP 60525-310		Latitude -03.770461	Longitude -38.587517		
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 ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial		
						Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo					
						Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo					
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular					
						Dimensões Área Total: 264,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %					
						Testada (Frente): 6,00 m Fundos 6,00 m					
						Lado Direito: 44,00 m Lado Esquerdo: 44,00 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa		Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa											
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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ 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			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção			
								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: 4					
Fachada Principal Pintura		Esguadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 5				
Dimensões				Nº Vagas Estacionamento			Face Imóvel				
Área Privativa: 227,42 m²		Área Comum (m²): 0,00 m²		Cobertas 1 Descobertas 2 Privativas 3			☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste				
Área Averbada: 227,42 m²		Área não Averbada									
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
Garagem		1		CERÂMICA		PINTURA		LAJE			
Churrasqueira		1		CERÂMICA		CERÂMICA		TELHA			
Sala de Estar / Visitas		1		CERÂMICA		PINTURA		LAJE			
Sala de Jantar / Copa		1		CERÂMICA		PINTURA		LAJE			
Cozinha		1		CERÂMICA		CERÂMICA		LAJE			
Despensa		1		CERÂMICA		PINTURA		LAJE			
Dormitório		2		CERÂMICA		PINTURA		LAJE			
Banheiro social		1		CERÂMICA		CERÂMICA		LAJE			
Área de Serviço Coberta		1		CERÂMICA		CERÂMICA		LAJE			
Suíte		3		CERÂMICA		PINTURA		LAJE			
Banheiro Suíte		3		CERÂMICA		CERÂMICA		LAJE			
Varanda / Sacada		2		CERÂMICA		PINTURA		LAJE			
Garagem		2		CERÂMICA		PINTURA		DESCOBERTA			

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

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☒

☐

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☒

☐

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?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

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?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

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

Não foi possível vistoriar 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 assemelhados.

Amstras:

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

1

Logradouro R LUCIANO QUEIROS

Nº 1789

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JOAO XXIII

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60525-255

Latitude -03.771720

Longitude -38.585760

Descrição Casa com 5 Quartos e 5 banheiros à Venda, 190 m² por R\$ 565.000

Fonte de Informações Ângelo Roncalle Soeiro de Araújo

Telefone (85) 99695-5428

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 5

Total de Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 565.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 2.973,68

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 6,00

Área Total do Terreno (em m²) 204,00

Área da Edificação (m²) 190,00

Área Privativa 190

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R JOSE REGO FILHO

Nº 175

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JOAO XXIII

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60525-638

Latitude

Longitude

Descrição Casa com 4 quartos à venda na José Rego Filho, 175, João XXIII, Fortaleza por R\$ 400.000

Fonte de Informações GRIFE IMOBILIÁRIA

Telefone (85) 99821-6353

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 2.500,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 160,00

Área Privativa 160

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R CACILDA BECKER

Nº 320

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JOAO XXIII

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60525-570

Latitude -03.775217

Longitude -38.587244

Descrição Casa Duplex, 204m², 5 Qtos(3 Stes), 2 Vgs, à venda, João XXIII, Fortaleza.

Fonte de Informações SETA IMOBILIÁRIA / SETA IMÓVEIS

Telefone (85) 3454-1111

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 5

Total de Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 1.862,74

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 6,00

Área Total do Terreno (em m²) 264,00

Área da Edificação (m²) 204,00

Área Privativa 204

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AV LINEU MACHADO

Nº 1400

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JOAO XXIII

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60525-566

Latitude -03.777833

Longitude -38.583136

Descrição Casa com 13m de frente por 45,16m de fundo, perfazendo uma área total de 350m², dispondo de sala dois ambientes com jardim de inverno, wc social, cozinha projetada, área de serviço com dependência, quintal, 04 suítes sendo 01 reversível, 02 master projetada com varanda individual, ambas no porcelanato, jardim, área em L, lateral livre, 04 vagas de garagem e possui poço profundo.

Fonte de Informações AUDIMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Telefone (85) 3467-6733

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.000.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 2.597,40

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 13,00

Área Total do Terreno (em m²) 350,00

Área da Edificação (m²) 385,00

Área Privativa 385

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DIOGO CORREIA

Nº 262

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JOAO XXIII

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60525-580

Latitude -03.773049

Longitude -38.589085

Descrição Terreno Urbano para Venda em Fortaleza, João XXIII

Fonte de Informações ÁGILIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Telefone (85) 3283-4050

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 435.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 750,00

Padrão

Testada (Frente) 13,20

Área Total do Terreno (em m²) 580,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 580

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

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	20,00	33	Regular	2,00	0,7070	20,00	0,7656
2	60	20,00	33	Regular	2,00	0,7070	20,00	0,7656
3	60	35,00	58	Regular	2,00	0,5370	20,00	0,6296
4	60	6,00	10	Novo e Regular	1,50	0,9212	20,00	0,9370
5	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000

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	565.000,00	190,00	1.825,91	1,497	0,7656	2.092,68	397.609,20	0,90	150.651,72
2	400.000,00	160,00	1.825,91	1,070	0,7656	1.495,77	239.323,20	0,90	144.609,12
3	380.000,00	204,00	1.825,91	0,919	0,6296	1.056,48	215.521,92	0,90	148.030,27
4	1.000.000,00	385,00	1.825,91	1,070	0,9370	1.830,64	704.796,40	0,90	265.683,24
5	435.000,00		1.825,91	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	391.500,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	204,00	738,49	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	768,03
Amostra 2	200,00	723,05	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	672,44
Amostra 3	264,00	560,72	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	560,72
Amostra 4	350,00	759,09	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	781,86
Amostra 5	580,00	675,00	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	742,50
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										705,11
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 493,58 Valor Máximo 916,64

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

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	264,00	705,11	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	705,11	186.149,04

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	6,00	10	Novo e Regular	1,50	0,9212	20,00	0,9370

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
227,42	1.825,91	1,497	0,9370	2.561,18	582.463,55

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
186.149,04	582.463,55	1,0000	768.612,59

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 264,00	Valor m²: R\$ 705,11	Valor Terreno: R\$ 186.149,04
Área da Edificação (m²): 227,42	Valor m²: R\$ 2.561,18	Valor Edificação: R\$ 582.463,55
Valor de Liquidez: R\$ 538.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 768.612,59
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 769.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 186.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e seis mil reais
Valor Edificação	R\$ 583.000,00	Valor por extenso: quinhentos e oitenta e três 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
20.260	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 769.000,00	Valor por extenso: setecentos e sessenta e nove 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
SAO PAULO
16/05/2024



"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



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da rua
Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



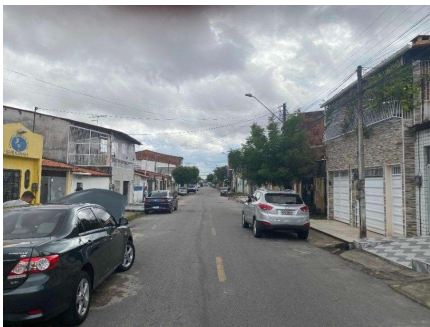
Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



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



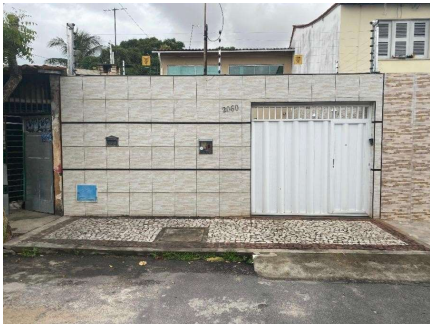
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação
Descrição Vizinhos
Data Foto 09/06/2021



Representação
Descrição Vizinhos
Data Foto 09/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 09/06/2021



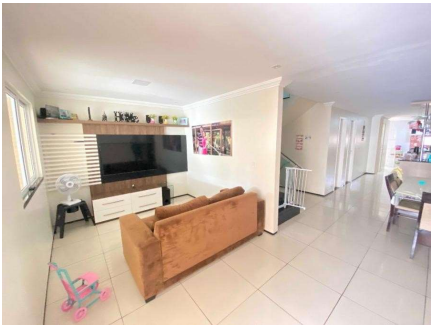
Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 09/06/2021



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



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição e escada
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 09/06/2021



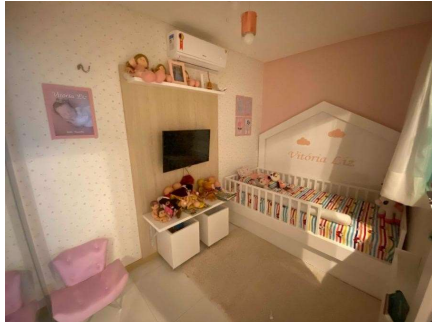
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 09/06/2021



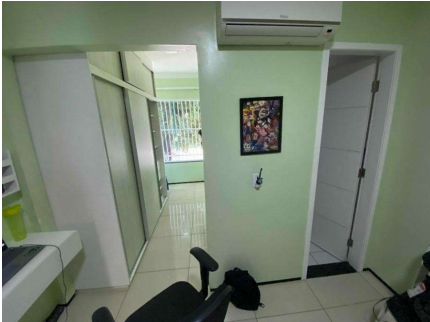
Representação Fundos
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Dormitório
Descrição 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suite
Descrição 1 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



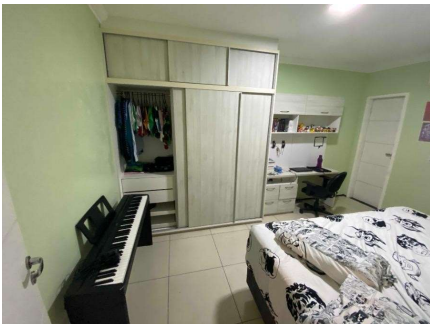
Representação Suite
Descrição 1 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 1 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 1 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição suíte 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 3 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 3 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 3 - closet - (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 3 - closet - (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição 3 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição 3 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 769.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,25% ao ano	
Total 2		0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 37 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.

69,96% **R\$ 538.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES: