

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Jonathan Almeida Da Silva				Nº CPF / CNPJ 47051145827		Nome Condomínio/Empreendimento 0					
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010298651					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 16657						
Logradouro R MILITÃO		Nº 34			Andar		Complemento				
Bairro/Setor CRUZEIRO		Cidade SERRINHA			UF BA		CEP 48700-000	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 ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping ☒ 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 Ginásio/Centro/Vaquejada			☐ 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 ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular					
Dimensões Área Total: 140,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %			Testada (Frente): 0,00 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: 1		Nº Unidades Por Andar: 11		Nº Total de Unidades no condomínio: 1		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: 84,94 m² Área Averbada: 84,94 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada 0 m²			Área Total (m²): 84,94 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

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 imóvel isolado.

☐

☒

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Trata-se de imóvel isolado.

☐

☒

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 16.657 do Cartório de Registro de Imóveis de Serrinha - BA: Terreno com 140,00 m² e Área Construída com 84,94 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 18298: Terreno com 140,00 m² e Área Construída com 84,94 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 84,94 m² e Terreno com 140,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 20.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.500,00 a R\$3.100,00/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 REGINALDO RIBEIRO	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.18 km		
	Bairro/Setor GINASIO	Cidade SERRINHA	UF BA	CEP 48700-000	Latitude -11.664093	Longitude -39.003553	
	Descrição Casa			Fonte de Informações A R T Mota Cia Ltda	Telefone (71) 99219-7160		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 31/01/2024	Valor m² R\$ 2.565,30	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 107,20
	Área Privativa 107,2			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro Av. Maria do Carmo Lima	Nº 340	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.14 km		
	Bairro/Setor Vaquejada	Cidade Serrinha	UF BA	CEP 48700-000	Latitude -11.6715090	Longitude -38.9962940	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Francisco Thomé	Telefone (71) 99974-7825		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 31/01/2024	Valor m² R\$ 2.846,15	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 165,00	Área da Edificação (m²) 130,00
	Área Privativa 130			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R GRACILIANO DE FREITAS	Nº 191	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.77 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SERRINHA	UF BA	CEP 48700-000	Latitude -11.664678	Longitude -39.009440	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Adson Ramos	Telefone (75) 99285-1833		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 31/01/2024	Valor m² R\$ 3.000,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R MANOEL CHILENO	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.39 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SERRINHA	UF BA	CEP 48700-000	Latitude -11.662699	Longitude -39.004690	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Lorena Muniz	Telefone (71) 99968-5802		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 31/01/2024	Valor m² R\$ 3.048,78	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	Área da Edificação (m²) 82,00
	Área Privativa 82			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro Tv. Maria do Carmo Lima	Nº 55	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.97 km		
	Bairro/Setor Vaquejada	Cidade Serrinha	UF BA	CEP 48700-000	Latitude -11.6711510	Longitude -38.9978180	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Louro Corretor	Telefone (75) 99248-5178		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 31/01/2024	Valor m² R\$ 2.777,78	Padrão Normal-baixo	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	

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

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

Página 2 / 5

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 140,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 84,94		Valor m²: R\$ 3.215,33		Valor Edificação: R\$ 273.109,79		
Valor de Liquidez: R\$ 215.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 273.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 273.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 273.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e três 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
16657	0	Indefinido		84,94	R\$ 273.000,00	R\$ 215.000,00
Valor Imóvel	R\$ 273.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e três 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 31/01/2024						

"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 Rua 1
Data Foto 27/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2 - Rua sem Saída
Data Foto 27/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 27/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 27/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Frontal - terreno
Data Foto 27/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do Avaliando
Data Foto 27/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/01/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/01/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010298651

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R MILITÃO, 34

Andar:

Complemento:

CEP: 48700-000

Bairro: CRUZEIRO

Cidade: Serrinha - BA

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Elemento Comparativo 1



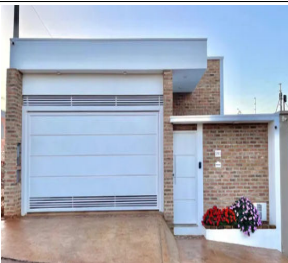
Endereço: R. Reginaldo Ribeiro, S/N					
CEP: 48700-000		Bairro: Ginásio		Cidade: Serrinha - BA	
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples			Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: A R T Mota Cia Ltda		Contato:		Telefone: (71) 9921-97160	
Área Construída: 107,20 m²		Data: 31/01/2024		Valor: R\$ 275.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM3gD05QzN					

Elemento Comparativo 2



Endereço: Av. Maria do Carmo Lima, 340				
CEP: 48700-000		Bairro: Vaquejada		Cidade: Serrinha - BA
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária:	Contato: Francisco Thomé		Telefone: (71) 9997-47825	
Área Construída: 130,00 m²		Data: 31/01/2024	Valor: R\$ 370.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM3gD05QzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Av. Graciliano de Freitas, 191				
CEP: 48700-000		Bairro: Centro		Cidade: Serrinha - BA
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2
Idade aparente: 10 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária:		Contato: Adson Ramos		Telefone: (75) 9928-51833
Área Construída: 100,00 m²		Data: 31/01/2024		Valor: R\$ 300.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM3gD05QzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Manoel Chileno, S/N				
CEP: 48700-000		Bairro: Centro		Cidade: Serrinha - BA
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 4		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3
Idade aparente: 25 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária:	Contato: Lorena Muniz		Telefone: (71) 9996-85802	
Área Construída: 82,00 m²		Data: 31/01/2024		Valor:R\$ 250.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3gD05QzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Tv. Maria do Carmo Lima, 55				
CEP: 48700-000		Bairro: Vaquejada		Cidade: Serrinha - BA
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1
Idade aparente: 25 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária:	Contato: Louro Corretor		Telefone: (75) 9924-85178	
Área Construída: 90,00 m²		Data: 31/01/2024	Valor:R\$ 250.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3gD05QzN				

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	275.000,00	107,20	0,95	2.437,03	90	1,1585	1,1643	1,0599	0,9980	1,0000	1,0000	849,06	3.286,09	1,3484	3.286,09
2	370.000,00	130,00	0,95	2.703,85	90	0,9827	1,0000	1,0546	1,0292	1,0000	1,0000	184,39	2.888,24	1,0682	2.888,24
3	300.000,00	100,00	0,95	2.850,00	90	0,9827	1,0000	1,0417	0,9789	1,0000	1,0000	14,23	2.864,23	1,0050	2.864,23
4	250.000,00	82,00	0,95	2.896,34	90	1,1585	1,1643	0,9912	0,9886	1,0000	1,0000	783,05	3.679,39	1,2704	3.679,39
5	250.000,00	90,00	0,95	2.638,89	90	1,1585	1,1643	1,0146	0,9677	1,0000	1,0000	719,79	3.358,68	1,2728	3.358,68
AV		84,94													3.215,33

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\$)
3.215,33	343,12	4.179,92	2.250,73	10,67	14,63	273.109,79

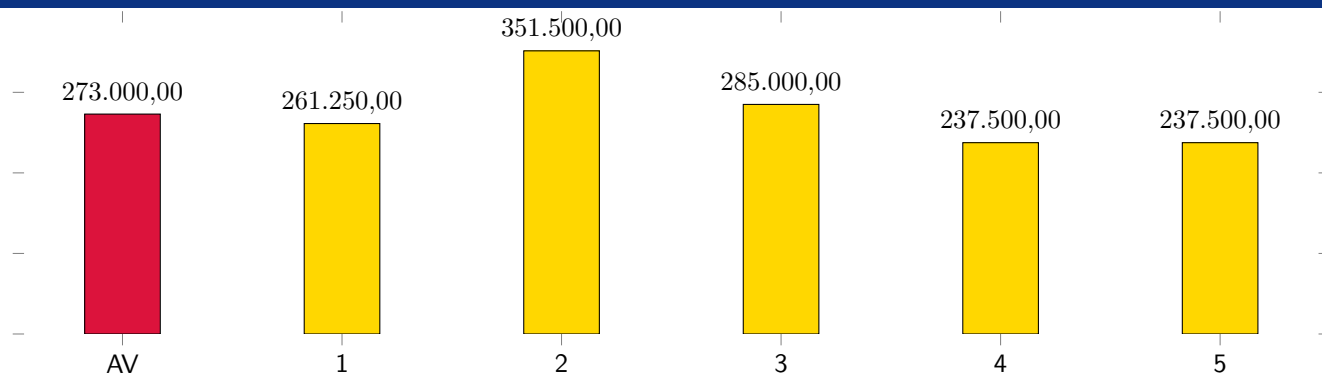
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 273.000,00

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\$ 273.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU819,000,03% ao mês

Manutenc1.000,000,03% ao mês

Comissão]0,25% ao mês

Total 10,31% 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.

78,75%

R\$ 215.000,00

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).