Santander

Laudo de avaliação de imóveis

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PEDRO HENRIQUE COELHO PONTES	**Nº CPF / CNPJ** 04126465367	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 100.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 3061/931

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 2	**Matrícula** 4.294			
Logradouro R PIAUI	**Nº** 437	**Andar**	**Complemento**		
Bairro/Setor MINA	**Cidade** IPU	**UF** CE	**CEP** 62250-970	**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)
- [ ] Pavimentação
- [ ] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Terra

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
- [ ] 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	[x] Residencial		

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Normal//Médio
- [x] 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: 200,00 m² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 20,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] 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 Andares iguais	**Uso do Edifício:** Residencial	**Padrão de acabamento do condomínio** [ ] Alto [ ] Normal-alto [ ] Normal//Médio [ ] Normal-baixo [ ] Baixo/Popular	**Estado Conservação do Condomínio** [ ] Bom/Boa [ ] 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** [ ] Habitado [ ] Desabitado	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** **Anos** 15 **Ano Construção**	**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: 86,58 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 86,58 m² Área Averbada: 86.58 m² Área não Averbada 0 m²	**Nº Vagas Estacionamento** **Cobertas** 1 **Descobertas** 0 **Privativas** 1	**Face Imóvel** [ ] Sul [x] 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?
- [x] Sim
- [ ] Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 11/04/2025

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	[x]	[ ]
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	[x]	[ ]
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	[x]	[ ]
4) O imóvel possui vaga de garagem?	[x]	[ ]
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	[x]	[ ]
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	[x]	[ ]
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	[x]	[ ]
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	[x]	[ ]
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	[x]	[ ]
10) O imóvel possui características uni-familiares?	[x]	[ ]
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	[x]	[ ]
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	[x]	[ ]
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	[x]	[ ]
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	[x]	[ ]
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	[ ]	[x]

Observações Finais

- Informações extraídas da matrícula nº 4294 do Cartório do 2º Ofício da Serventia Extrajudicial de Ipu - CE: Terreno com 200,00 m² e Construção com 86,58 m².- Informações extraídas do Documento de Arrecadação Municipal nº 110153: Terreno com 200,00 m² e Construção com 86,58 m².- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 86,58 m² e área de terreno de 200,00 m².- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$15.000,00.- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$1.100,00 a R$1.800,00/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** Rua Antônio Lopes Martins	**Nº** s/n	**Andar**	**Complemento**				**Proximidade do Imóvel** 2.56 km
	Bairro/Setor Aldeota	**Cidade** Ipu	**UF** CE	**CEP** 62250-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Otimiza Imóveis			**Telefone** (88) 3648-5792	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 95.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2025	**Valor m²** R$ 1.250,00	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 164,00		**Área da Edificação (m²)** 76,00
	Área Privativa 76		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70		
2	**Logradouro** Rua Abdoral Timbó	**Nº** s/n	**Andar**	**Complemento**				**Proximidade do Imóvel** 2.6 km
	Bairro/Setor Aldeota	**Cidade** Ipu	**UF** CE	**CEP** 62250-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Site Integrado 11			**Telefone** (88) 99606-6418	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 125.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2025	**Valor m²** R$ 1.388,89	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 180,00		**Área da Edificação (m²)** 90,00
	Área Privativa 90		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70		
3	**Logradouro** Rua Francisco Lopes de Freitas	**Nº** 130	**Andar**	**Complemento**				**Proximidade do Imóvel** 1.15 km
	Bairro/Setor Boa Vista	**Cidade** Ipu	**UF** CE	**CEP** 62250-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** SMARTLINK			**Telefone** (61) 99831-1050	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 110.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2025	**Valor m²** R$ 1.964,29	**Padrão** Baixo/Popular	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 125,00		**Área da Edificação (m²)** 56,00
	Área Privativa 56		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70		
4	**Logradouro** Rua Edgard Correa	**Nº** s/n	**Andar**	**Complemento**				**Proximidade do Imóvel** 2.38 km
	Bairro/Setor Centro	**Cidade** Ipu	**UF** CE	**CEP** 62250-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** VERAS NEGOCIOS E INVESTIMENTOS			**Telefone** (85) 99131-3501	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 97.549,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2025	**Valor m²** R$ 1.393,56	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 143,00		**Área da Edificação (m²)** 70,00
	Área Privativa 70		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70		
5	**Logradouro** Rua Boa Vista	**Nº** s/n	**Andar**	**Complemento**				**Proximidade do Imóvel** 1.6 km
	Bairro/Setor Boa Vista	**Cidade** Ipu	**UF** CE	**CEP** 62250-000		**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** EDUARDO MESQUITA CORRETOR DE IMÓVEIS			**Telefone** (85) 98144-8581	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 200.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2025	**Valor m²** R$ 1.818,18	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 150,00		**Área da Edificação (m²)** 110,00
	Área Privativa 110		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 200,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 86,58	Valor m²: R$ 1.186,10	Valor Edificação: R$ 102.692,69
Valor de Liquidez: R$ 80.000,00	Valor Imóvel:	R$ 102.692,69
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 103.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 103.000,00	Valor por extenso: cento 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
4.294	0	Indefinido				

Garagem	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Imóvel	R$ 103.000,00	Valor por extenso: cento 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** 5062265096

Local e Data
SÃO PAULO
11/04/2025



"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 11/04/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/04/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/04/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/04/2025



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/04/2025



Representação
Descrição Medidor energia
Data Foto 11/04/2025



Representação
Descrição Hidrômetro
Data Foto 11/04/2025



Representação
Descrição Vizinho lateral direita
Data Foto 11/04/2025



Representação
Descrição Vizinho lateral esquerda
Data Foto 11/04/2025

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



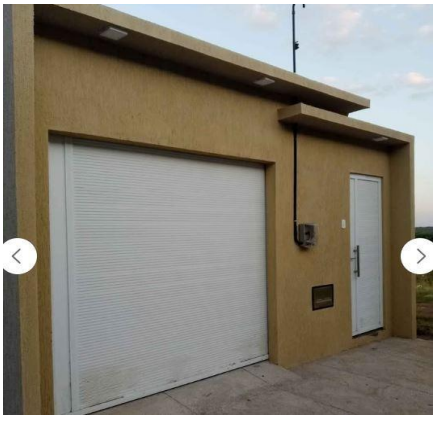
Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



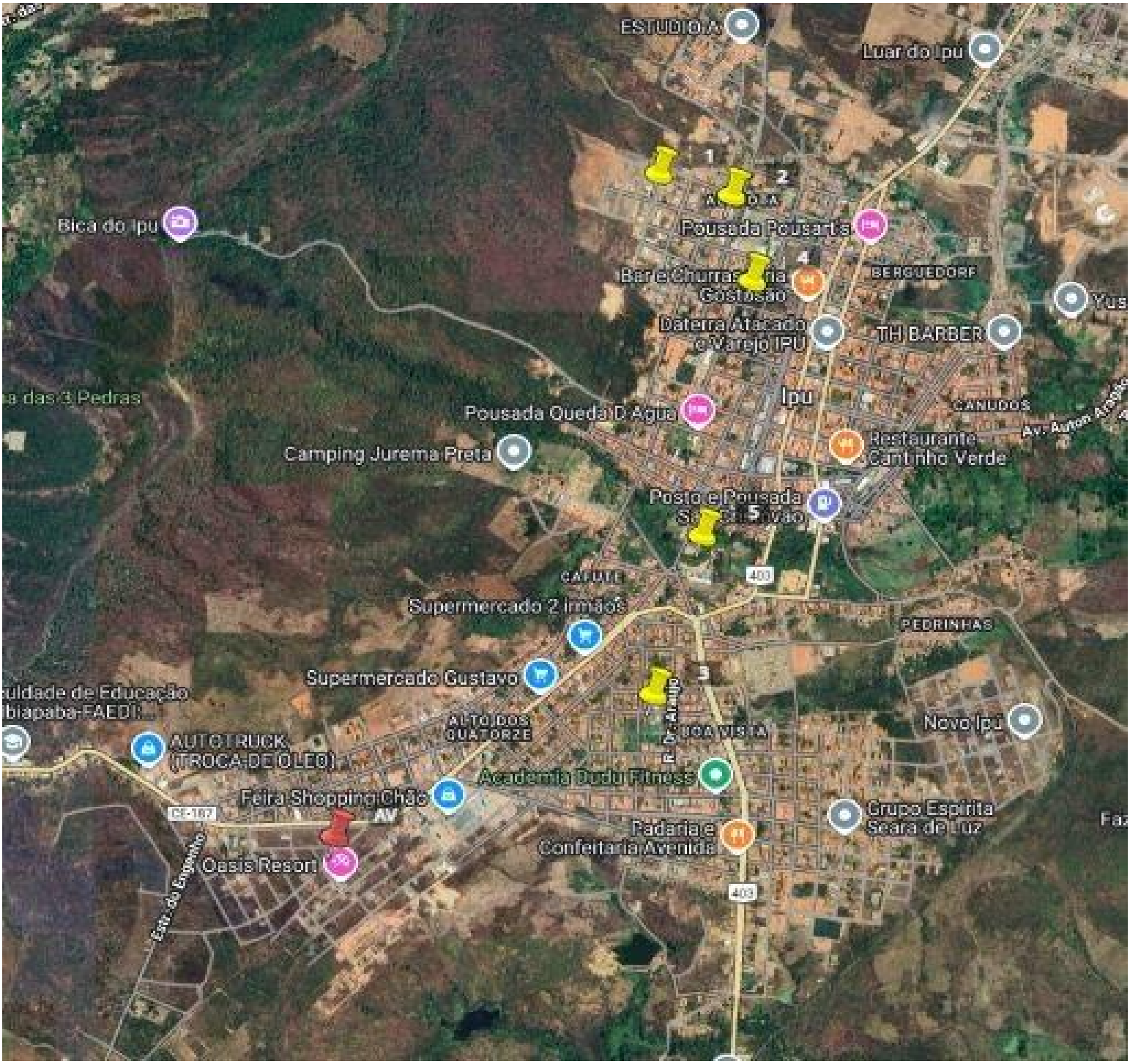
Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

Santander

Validar

OS: 3061/931

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: R PIAUI, 437		Andar:	Complemento:
CEP: 62250-970	Bairro:MINA	Cidade: Ipu - CE	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 15
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de Conservação IBAPE-SP: D

Avaliação

Área (m^2): 86,58	Unitário (R$/$m^2$): 1.186,10	Valor (R$): 102.692,69	Valor adotado (R$): 103.000,00

OS: 3061/931

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Antônio Lopes Martins, s/n				
CEP: 62250-000	Bairro: Aldeota	Cidade: Ipu - CE		
Nº vagas: 2	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: Otimiza Imóveis	Contato:	Telefone: (88) 3648-5792		
Área Construída: 76,00 m^2	Data: 11/04/2025	Valor:R$ 95.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kTM5ADMyETM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Abdoral Timbó, s/n				
CEP: 62250-000	Bairro: Aldeota	Cidade: Ipu - CE		
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: Site Integrado 11	Contato:	Telefone: (88) 9960-66418		
Área Construída: 90,00 m^2	Data: 11/04/2025	Valor:R$ 125.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AjM5ADMyETM				

Elemento Comparativo 3



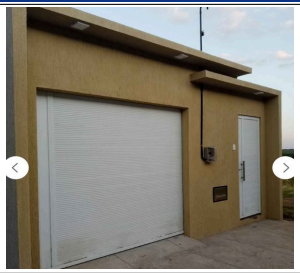
Endereço: Rua Francisco Lopes de Freitas, 130				
CEP: 62250-000	Bairro: Boa Vista	Cidade: Ipu - CE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: A			
Imobiliária: SMARTLINK	Contato:	Telefone: (61) 9983-11050		
Área Construída: 56,00 m^2	Data: 11/04/2025	Valor:R$ 110.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EjM5ADMyETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Edgard Correa, s/n				
CEP: 62250-000	Bairro: Centro	Cidade: Ipu - CE		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: VERAS NEGOCIOS E INVESTIMENTOS	Contato:	Telefone: (85) 9913-13501		
Área Construída: 70,00 m^2	Data: 11/04/2025	Valor:R$ 97.549,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IjM5ADMyETM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Boa Vista, s/n				
CEP: 62250-000	Bairro: Boa Vista	Cidade: Ipu - CE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: A			
Imobiliária: EDUARDO MESQUITA CORRETOR DE IMÓVEIS	Contato:	Telefone: (85) 9814-48581		
Área Construída: 110,00 m^2	Data: 11/04/2025	Valor:R$ 200.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MjM5ADMyETM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	95.000,00	76,00	0,9	1.125,00	90	0,9005	1,0000	0,9679	1,0075	1,0000	1,0000	-128,30	996,70	0,8860	996,70
2	125.000,00	90,00	0,9	1.250,00	90	0,9005	1,0000	1,0097	1,0160	1,0000	1,0000	-79,75	1.170,25	0,9362	1.170,25
3	110.000,00	56,00	0,9	1.767,86	90	0,8445	0,8589	0,9470	1,0038	1,0000	1,0000	-558,98	1.208,88	0,6838	1.208,88
4	97.549,00	70,00	0,9	1.254,20	90	0,9559	1,0000	0,9482	1,0136	1,0000	1,0000	-97,65	1.156,55	0,9221	1.156,55
5	200.000,00	110,00	0,9	1.636,36	90	0,8445	0,8589	1,0617	1,0597	1,0000	1,0000	-238,23	1.398,13	0,8544	1.398,13
AV		86,58													1.186,10

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 (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
1.186,10	143,77	1.541,93	830,27	12,12	16,62	102.692,69

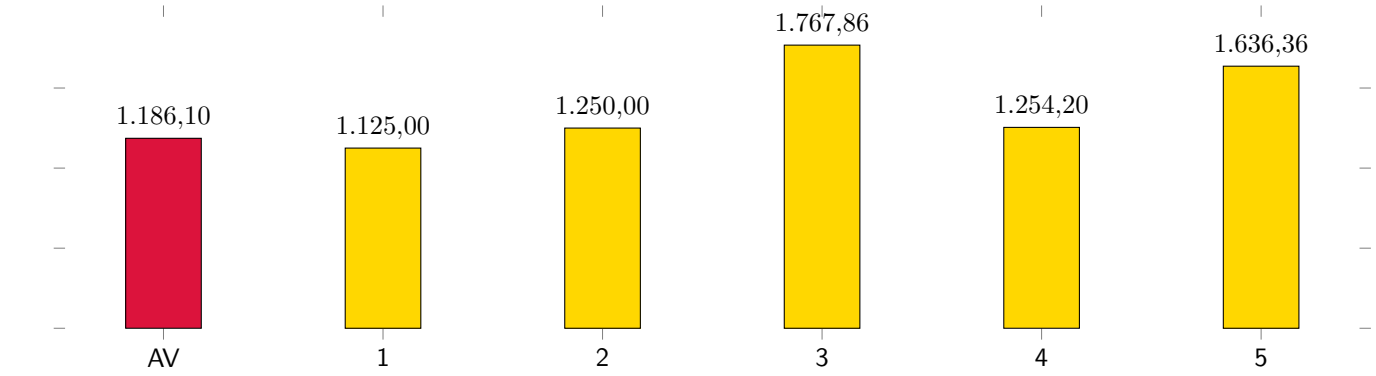
Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 103.000,00

OS: 3061/931

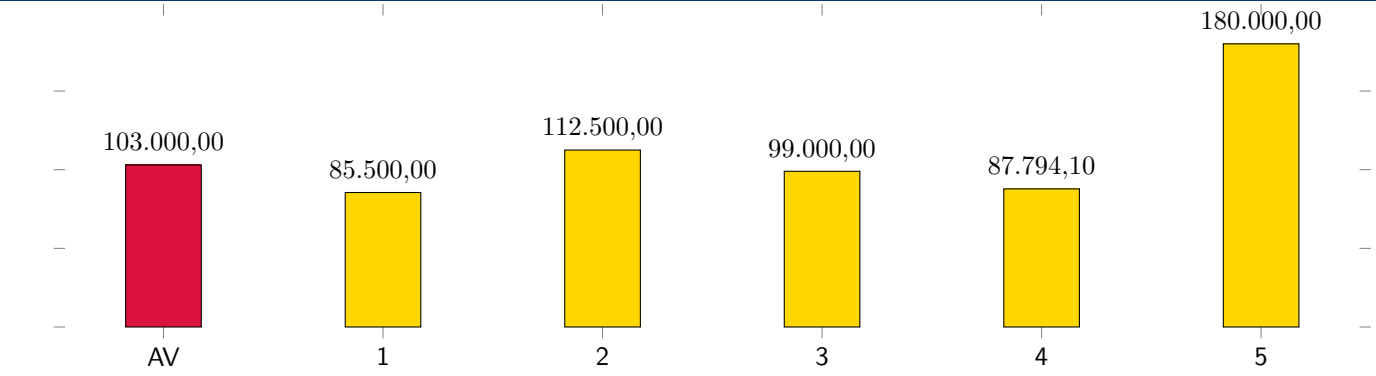
Croqui de Localização





*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$ 103,000.00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	309.00	0.03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12.75%	Taxa Selic
Manutenç	1,000.00	0.08% ao mês	Inflação média ao ano	4.82%	IPCA 12 meses
Comissão]		0.25% ao mês	Custo financeiro	8.79%	ao ano
Total 1		**0.36% ao mês**	**Total 2**	**0.70%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1.06% 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. 77.67% **R$ 80,000.00**

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).