

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Tainara Jessi Campos Moreira		Nº CPF / CNPJ 39210280865		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 160.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010196834	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 70995	
Logradouro R ANTONIO SERGIO BERNARDINO		Nº 155		Andar	
Bairro/Setor AGUA BRANCA		Cidade PIRACICABA		UF SP	
		CEP 13426-578		Latitude -22.770575	
				Longitude -47.629346	
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"/> Sistema/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 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 Limites do Bairro/Setor		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: 170,00 m ² Testada (Frente): 8,50 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 8,50 m Lado Esquerdo: 20,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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	
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		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
Tipo Imóvel Avaliando <input 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <u>TERRENO</u>		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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: TERRENO		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal: TERRENO		Esquadrias: TERRENO		Nº Pavimentos da Unidade: 0	
Nº Dormitórios: 0		Nº Vagas Estacionamento: Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 0,00 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		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

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.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 24/12/2021

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

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

A documentação averba uma edificação de 39,93m², no local não há mais construção, o imóvel foi demolido.

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

A documentação informa uma edificação de 39,93m², no local não há mais construção, o imóvel foi demolido.

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

Apesar da documentação averbar a construção de uma edificação de 39,93m², durante a vistoria foi constatado que atualmente trata-se de um terreno sem benfeitorias, onde a casa anterior foi totalmente demolida. Para presente avaliação utilizamos a área do terreno. No local o imóvel encontrava-se sem identificação numérica, foi localizado com auxílio numérico dos vizinhos, bem como laudo anterior de numero (12671794).

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R BARTOLOMEU LOURENCO DE GUSMAO	Nº 246	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor JARAGUA		Cidade PIRACICABA	UF SP	CEP 13403-013	Latitude -22.737470	Longitude -47.667030	
Descrição Casa térrea a venda composta por dormitório, banheiro social e duas vagas de garagem, ótima localização no Jaraguá em Piracicaba				Fonte de Informações IMÓVEIS JANIO		Telefone (11) 96343-4776	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 241.200,00	Data Venda / Oferta 24/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 198,00	Área da Edificação (m²) 197,60	
Área Privativa 197.6		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R LUIZ ARZOLA	Nº 434	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor JARAGUA		Cidade PIRACICABA	UF SP	CEP 13403-004	Latitude -22.738323	Longitude -47.663772	
Descrição CASA NO BAIRRO JARAGUÁ EM TERRENO DE 119 m² E DE ÁREA CONSTRUÍDA 47 m², CONTENDO 1 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, BANHEIRO, QUINTAL COM LAVANDERIA E UM COMODO, ABRIGO COBERTO PARA 1 CARRO. - ÓTIMA LOCALIZAÇÃO: PRÓXIMO DA ESCOLA OLIVIA BIANCO. - ACEITA FINANCIAMENTO				Fonte de Informações USUÁRIO NEWCORE		Telefone (11) 98925-1160	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 24/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 119,00	Área da Edificação (m²) 47,00	
Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R PEDRO MORATO KRAHEMBUHL	Nº 246	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor JARAGUA		Cidade PIRACICABA	UF SP	CEP 13403-023	Latitude -22.734754	Longitude -47.667655	
Descrição Casa Residencial - Área do Terreno 300 m² Área Construída: 108,00 m², sala 02 ambientes com varanda, 03 dormitórios amplos, sendo 01 suíte, banheiro social com box blindex, cozinha integrada com gabinete, área de serviço ampla com depósito e banheiro, espaço gourmet com churrasqueira, amplo quintal frontal contendo 06 vagas de garagem, sendo 03 cobertas.				Fonte de Informações IMOBILIARIA MIGUEL IMOVEIS LTDA.		Telefone (19) 3447-3699	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 6	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 28	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 249.000,00	Data Venda / Oferta 24/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 108,00	
Área Privativa 108		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R PORTO FELIZ	Nº 30	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor JARAGUA		Cidade PIRACICABA	UF SP	CEP 13403-001	Latitude -22.737988	Longitude -47.660326	
Descrição Casa terrea, muito bem localizada no bairro Paulista, proximo a Praca Takaki e avenida Madre Maria Teodora. O imóvel e distribuido em sala, 2 dormitórios, banheiro social com gabinete, cozinha com armarios, quintal e lavanderia coberta. Imóvel ainda conta com um quarto e banheiro externos. 3 vagas de garagem cobertas (sendo 1 vaga gaveta) com portao eletrônico.				Fonte de Informações Frias Neto Consultoria de Imóveis		Telefone (19) 3372-5000	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 398.000,00	Data Venda / Oferta 24/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 181,50	Área da Edificação (m²) 97,40	
Área Privativa 97.4		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R DONA ANESIA	Nº 556	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor JARAGUA		Cidade PIRACICABA	UF SP	CEP 13401-270	Latitude -22.740807	Longitude -47.666030	
Descrição Casa Residencial - Área do Terreno: 376,20 m² Área Construída: : 122,65 m² - contendo 03 dormitórios, banheiro social com banheira, box blindex e gabinete, sala de visita , sala de jantar, cozinha com gabinete, lavanderia fora da casa coberta, 02 vagas de garagem				Fonte de Informações IMOBILIARIA MIGUEL IMOVEIS LTDA.		Telefone (19) 3447-3699	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 24/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 376,20	Área da Edificação (m²) 122,65	
Área Privativa 122.65		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização														
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: I									
Metodologia: 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	35,00	58	Regular	2,00	0,5230	20,00	0,6184						
2	60	15,00	25	Regular	2,00	0,8230	20,00	0,8584						
3	60	28,00	47	Regular	2,00	0,6440	20,00	0,7152						
4	60	15,00	25	Regular	2,00	0,8230	20,00	0,8584						
5	60	15,00	25	Regular	2,00	0,8230	20,00	0,8584						
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	241.200,00	197,60	1.749,99	0,672	0,6184	727,23	143.700,65	0,90	87.749,42					
2	170.000,00	47,00	1.749,99	1,212	0,8584	1.820,66	85.571,02	0,90	75.986,08					
3	249.000,00	108,00	1.749,99	0,672	0,7152	841,07	90.835,56	0,90	142.348,00					
4	398.000,00	97,40	1.749,99	1,776	0,8584	2.667,89	259.852,49	0,90	124.332,76					
5	580.000,00	122,65	1.749,99	1,980	0,8584	2.974,34	364.802,80	0,90	193.677,48					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	198,00					443,18	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0350	1,0000	458,69	
Amostra 2	119,00					638,54	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	581,07	
Amostra 3	300,00					474,49	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0700	1,0000	507,70	
Amostra 4	181,50					685,03	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	691,88	
Amostra 5	376,20					514,83	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	566,31	
Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência												MÉDIAS DAS AMOSTRAS	561,13	
												Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	392,79
													Valor Máximo	729,47
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)				
2	170,00	561,13	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	561,13	95.392,10				
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.		Valor					
60	20,00	33	Regular	2,00	1,0000	20,00	1,0000		1,0000					
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.		Custo	Valor								
0,00	1.749,99	1,000	1,0000		1.749,99	0,00								
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total						
95.392,10			0,00			1,0000		95.392,10						
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 170,00					Valor m²: R\$ 1.749,99			Valor Terreno: R\$ 95.392,10						
Área da Edificação (m²): 0,00					Valor m²: R\$ 0,00			Valor Edificação: R\$ 0,00						
Valor de Liquidez: R\$ 65.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 95.392,10						
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 95.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 95.000,00	Valor por extenso: noventa e cinco mil reais												
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real												
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								
70995	0	Indefinido												
Valor Imóvel	R\$ 95.000,00	Valor por extenso: noventa e cinco 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 24/12/2021														

"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 Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 24/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/12/2021



Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 24/12/2021



Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 24/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição DIREITA
Data Foto 24/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição ESQUERDA
Data Foto 24/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDO
Data Foto 24/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DIREITO
Data Foto 24/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/12/2021

Fotos da Amostra 5

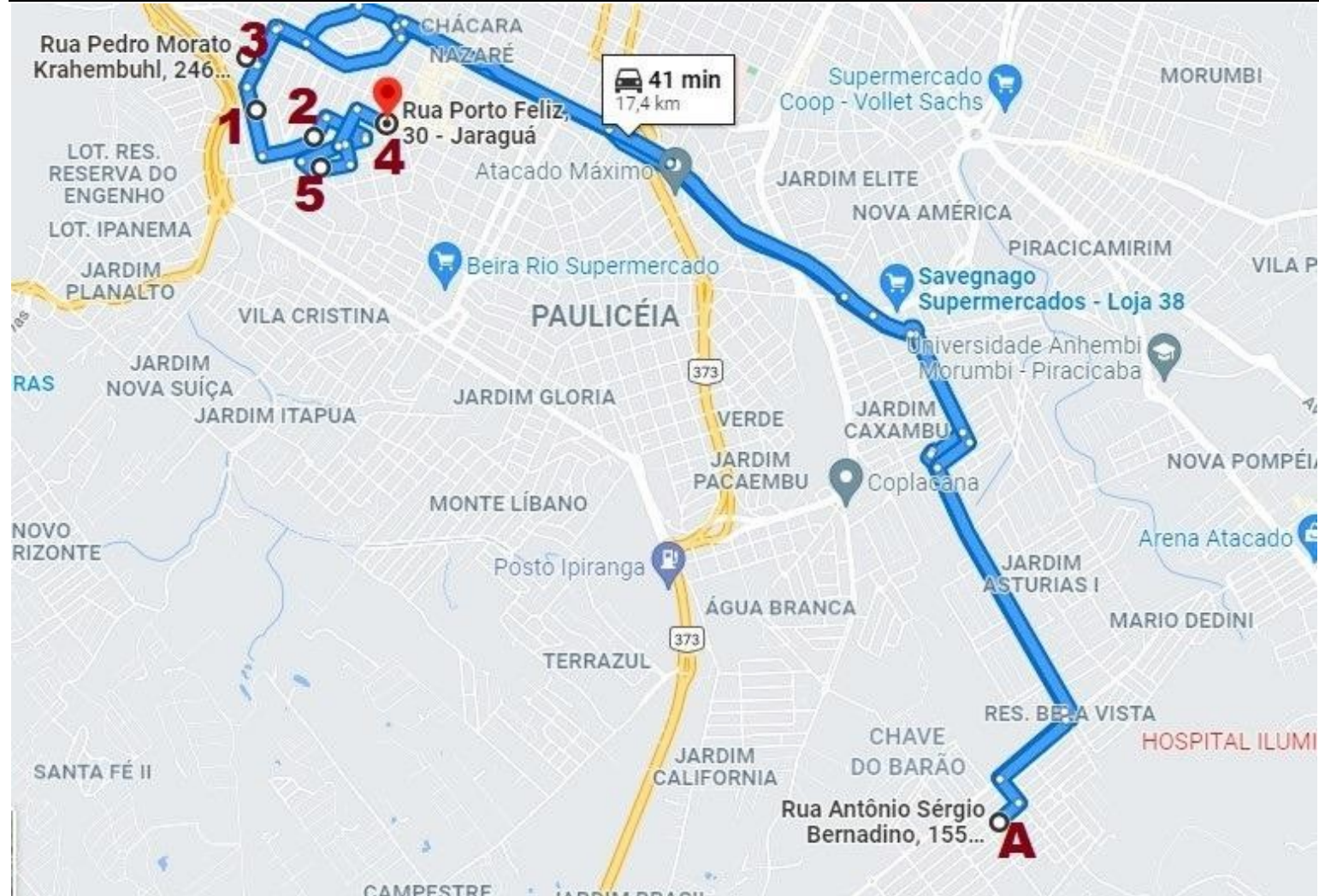


Representação Fachada Principal

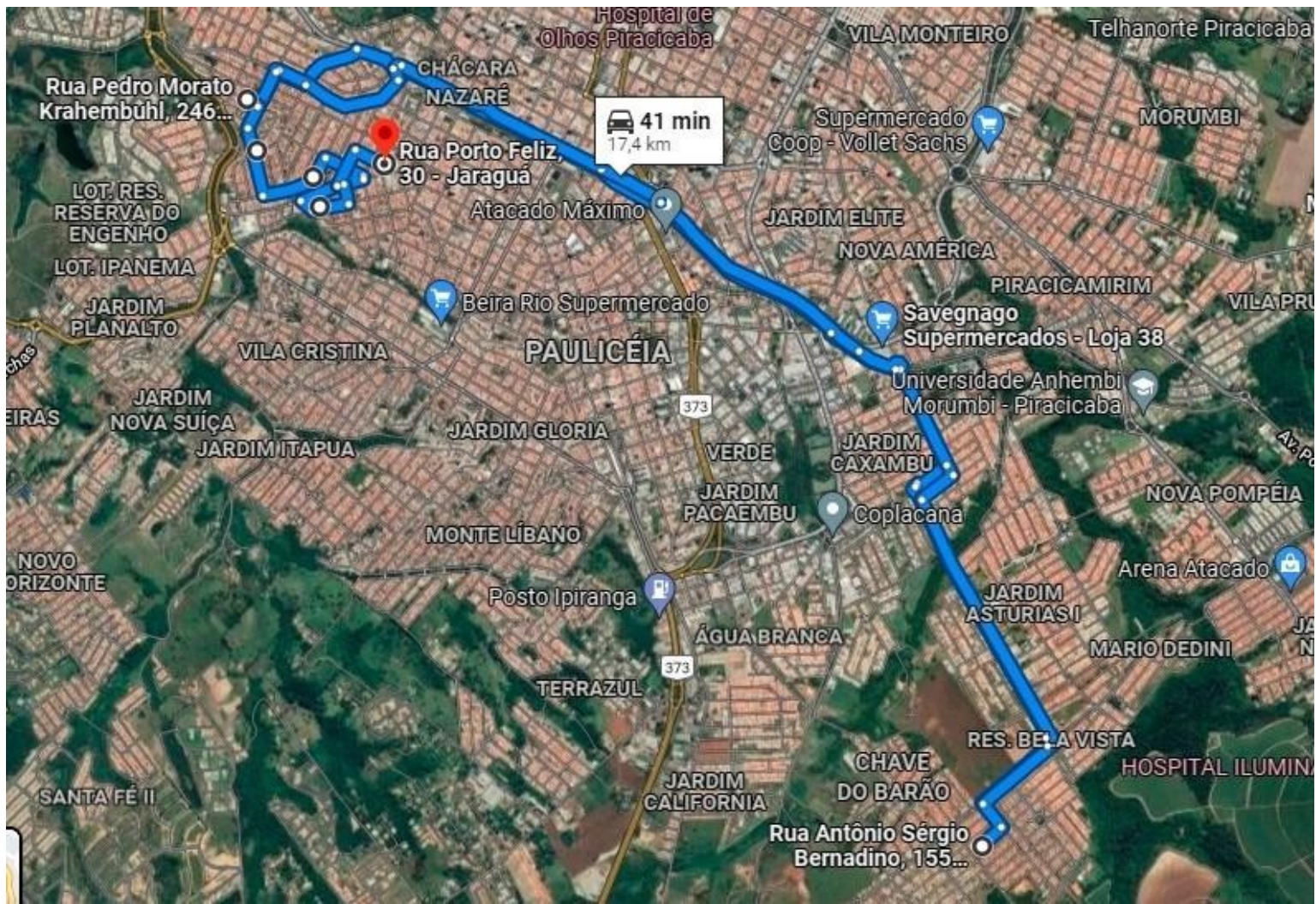
Descrição

Data Foto 24/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 95.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	0,01	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 6,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25%	ao mês	Inflação média ao ano 2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10%	ao mês	Custo financeiro 3,46% ao ano
Total 1	0,36%	ao mês	Total 2 0,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 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. 68,42% **R\$ 65.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx