

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSÉ ALVES DE AMORIM		Nº CPF / CNPJ 08594169418		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 144.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010282786	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 10.177	
Logradouro R CORONEL JOAQUIM ARAUJO BEDOR		Nº 210		Andar 0	
Complemento		Bairro/Setor AGAMENON MAGALHAES,		Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA	
UF PE		CEP 56380-000		Latitude -08.802825	
Longitude -39.822955					
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 checked="" 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		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 checked="" type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> Agrovila/ Senador Paulo pessoa guerra / Planalto		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 153,90 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 9,00 m Lado Direito: 17,10 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 9,00 m Lado Esquerdo: 17,10 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 0,00		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 Ano Construção 0	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <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		Esgadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 2		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
Dimensões Área Privativa: 87,16 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 87,16 m <sup>2</sup> Área Averbada: 87,16 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>			
Terraço		1		Cerâmico	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
Dormitório		2		Cerâmico	
Cozinha		1		Cerâmico	
Banheiro		1		Cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmico	

**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

Data da Vistoria: 23/01/2023

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

**Observações Finais**

✓ Informações extraídas da certidão de inteiro teor de matrícula nº 10.177 da Serventia Registral e Notarial de Santa Maria da Boa Vista – PE: Terreno com 153,90 m² e Construção com 87,16 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 2223: Terreno com 153,90 m² e Construção com 87,16 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 87,16 m² e área de terreno de 153,90 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$ 70.000,00. ✓ Trata-se de imóvel localizado em Santa Maria da Boa Vista, município brasileiro do estado do Pernambuco, com população estimada em 42.266 habitantes (IBGE 2021). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Petrolina que possui similares características mercadológicas. ✓ 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 DA EVOLUCAO	Nº 90	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 95.19 km		
	Bairro/Setor DOM AVELAR	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56323-200	Latitude -09.351008	Longitude -40.488787	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Prowa Negócios Imobiliários Prowa Negócios Imobiliários		Telefone (87) 3201-8654	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m² R\$ 2.769,23	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 85,73	Área da Edificação (m²) 65,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro AV RAIMUNDO NONATO BARROS VIANA	Nº 921	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 95.53 km		
	Bairro/Setor DOM AVELAR	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56326-825	Latitude -9.3607940	Longitude -40.4844710	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Líder Imobiliária Líder Imobiliária		Telefone (87) 98841-1448	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m² R\$ 2.105,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 168,01	Área da Edificação (m²) 133,00
	Área Privativa 133		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R SANTA BARBARA	Nº 185	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 97.92 km		
	Bairro/Setor VILA EULALIA	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56331-190	Latitude -09.371797	Longitude -40.504031	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Imobiliária Metro Quadrado Janylle Almeida		Telefone (87) 99187-3223	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m² R\$ 2.357,14	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 93,72	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R DA OBEDIENCIA	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 95.71 km		
	Bairro/Setor DOM AVELAR	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56323-460	Latitude -09.350063	Longitude -40.499831	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Líder Imobiliária Líder Imobiliária		Telefone (87) 98841-1448	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m² R\$ 1.700,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 100,00	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R DA OBEDIENCIA	Nº 410	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 95.71 km		
	Bairro/Setor DOM AVELAR	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56323-460	Latitude -09.349210	Longitude -40.498480	
	Descrição Casa			Fonte de Informações JosinaldoTorres JosinaldoTorres		Telefone (87) 98864-0032	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m² R\$ 1.966,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 128,00	Área da Edificação (m²) 89,00
	Área Privativa 89		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III  
 Metodologia:  
 Fatores:

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 87,16	Valor m²: R\$ 1.777,16	Valor Edificação: R\$ 154.896,98				
Valor de Liquidez: R\$ 112.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 155.000,00				
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 155.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco 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
10.177	0	Indefinido		87,16	R\$ 155.000,00	R\$ 112.000,00
Valor Imóvel	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco 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 25/01/2023						

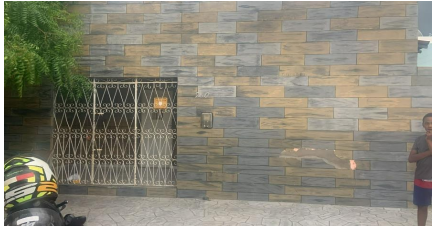
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



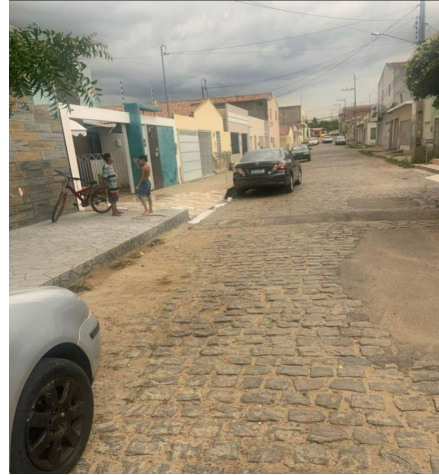
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 24/01/2023



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 24/01/2023



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 24/01/2023



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 24/01/2023

Fotos da Amostra 1



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 23/01/2023

Fotos da Amostra 2



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 23/01/2023

Fotos da Amostra 3



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 23/01/2023

**Fotos da Amostra 4**



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 23/01/2023

**Fotos da Amostra 5**

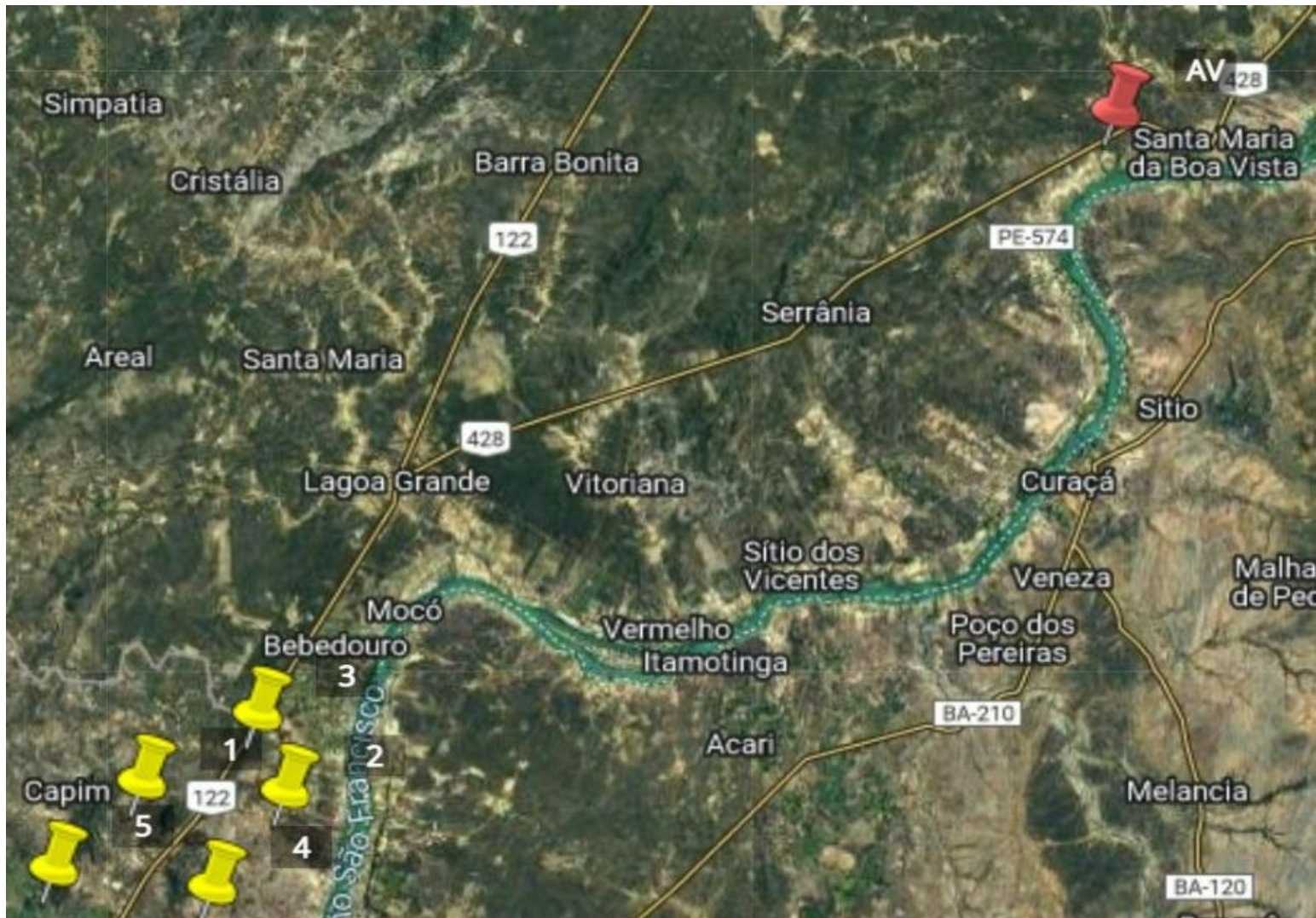


**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 23/01/2023

**Imagem - Mapa**



Representação: Mapa

OS: 0010282786

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: RUA CORONEL JOAQUIM ARAUJO BEDOR, 210

Andar:

Complemento: 0

CEP: 56380-000

Bairro:AGAMENON MAGALHAES

Cidade: Santa Maria da Boa Vista - PE

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento 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 <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	180.000,00	65,00	0,8	2.215,38	53	0,9585	0,8835	0,9293	1,1238	1,0000	1,0000	-67,94	2.147,44	0,9693	2.147,44
2	280.000,00	133,00	0,8	1.684,21	53	0,9243	0,8081	1,0542	1,1433	1,0000	1,0000	93,84	1.778,05	1,0557	1.778,05
3	165.000,00	70,00	0,8	1.885,71	53	0,9219	0,8835	0,9467	1,1171	1,0000	1,0000	-74,35	1.811,37	0,9606	1.811,37
4	170.000,00	100,00	0,8	1.360,00	53	0,9219	0,8835	1,0350	1,2554	1,0000	1,0000	254,55	1.614,55	1,1872	1.614,55
5	175.000,00	89,00	0,8	1.573,03	53	0,8989	0,8835	1,0052	1,0855	1,0000	1,0000	-38,66	1.534,37	0,9754	1.534,37
AV		87,16													1.777,16

## Resumo dos Resultados

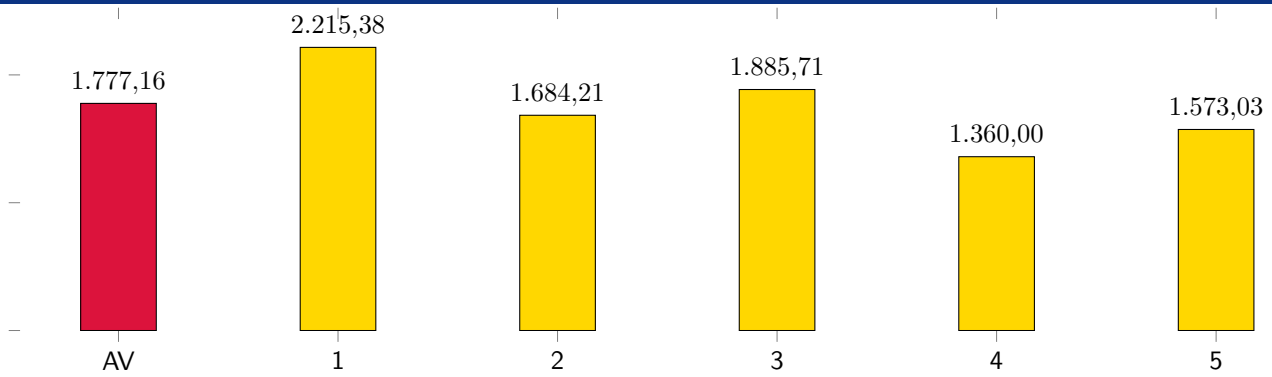
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.777,16	236,47	2.310,30	1.244,01	13,31	18,24	154.896,98

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

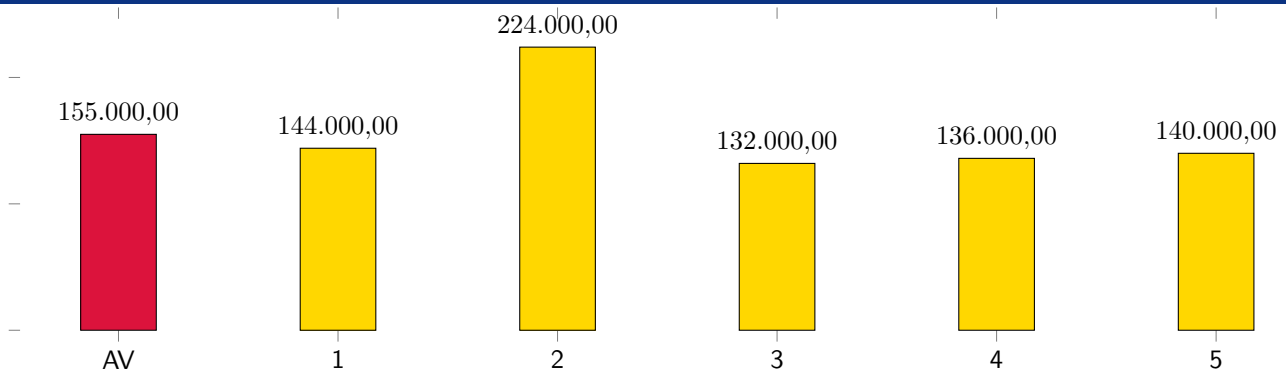
**R\$ 155.000,00**

## Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



\*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\$ 155.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	465,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,25%	Taxa Selic
Manutenc	2.000,00	0,11% ao mês	Inflação média ao ano	11,73%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	12,49%	ao ano
Total 1		0,38% ao mês	Total 2	0,99%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,37% 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. 72,26% R\$ 112.000,00

#### 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 Junho/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Maio).