

Proprietário:	BANCO SANTANDER		Dossiê	22876
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua do Jaraqui, 276, Marinha Farinha, Paulista, 53427-530 – UF: PE			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	16	

## Metragens

Área Terreno Total (m <sup>2</sup> ou ha)	Matrícula:	1.899,00
	IPTU/ITR:	1.899,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	1.899,00
Área Construída Total (m <sup>2</sup> )*: *Somente averbada	Matrícula:	490,56
	IPTU:	490,56
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		490,56



## Observações impactantes na avaliação

Imóvel identificado de forme provisória, o mesmo foi identificado e vinculado através das coordenadas georeferenciadas mencionadas em matrícula. Vistoria externa, sendo assim não foi possível verificar as condições de habitabilidade do mesmo.

## Indício de contaminação ambiental

Imóvel localizado em área residencial sem indícios de contaminação

## Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:	R\$ 1.216.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 850.000,00	% Desc:	-30,10%
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado:	R\$ 1.280.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 896.000,00	% Desc:	-30,00%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>	FC					

## Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas \* FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 2.496.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.746.000,00	% Desc:	-30,05%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	32				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	28/05/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	16/05/2025				
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131	ART nº:	

**AVALIAÇÃO DE MERCADO**

**Endereço: Rua do Jaraqui, 276**

**Bairro: Marinha Farinha**

**Município de Paulista - CEP 53427-530 – UF: PE**



**Valor total R\$ 2.496.000,00**  
**Valor de liquidez: 1.746.000,00**

## 1. -Objetivo

Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na: Rua do jaraqui, 276, Marinha Farinha, 53427-530 – UF: PE

1.1 Inscrição cadastral – nº 4.4120.006.03.0256.0001.

1.2 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.3 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da matrícula nº 5401 e IPTU ano de exercício 2025. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

1.4 Considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

1.5 Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

## 2. - Caracterização do Imóvel

### 2.1 - Do local

2.1.1 – Rua do jaraqui, 276, Marinha Farinha, 53427-530 – UF: PE

Coordenadas: Latitude -7.8465890115961185, Longitude -34.83901117585414

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 – Avaliando está situado no bairro Marinha Farinha. Bairro que está situado em região de predominância residencial de padrão médio, sendo estes imóveis em sua predominância casas de padrões simples e médio, casas em condomínios, pois trata-se de uma região de vocação turística. onde encontra-se à 28km aproximadamente do centro de Recife. Único acesso ao bairro se faz pela Avenida Dr. Cláudio José Gueiros Leite (PE-001), região envolta de água sendo uma região litorânea.

2.1.3 - O Município de Paulista constou com população no último censo de: 342.167 pessoas. Densidade demográfica: 3.529,97 habitantes por quilômetro quadrado. Os resultados foram divulgados em 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.1.5 - Segundo o site da Câmara municipal de Paulista:

O município do Paulista está localizado ao norte da capital pernambucana e faz parte da Região Metropolitana do Recife. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ocupa uma área de 93,52 km<sup>2</sup> com população estimada de 316.719 habitantes.

#### **História:**

“No ano de 1535 Paulista era um vilarejo, com duas freguesias, Paratibe e Maranguape, e formava parte da então vila de Olinda. Em meados do século XVI as terras de Paratibe foram doadas por Duarte Coelho a Jerônimo de Albuquerque, pelos serviços prestados à colônia. Jerônimo de Albuquerque, após um tempo, cedeu as terras de Paratibe a Gonçalo Mendes Leitão, no momento de contrair matrimônio com sua filha. Posteriormente com a morte de Mendes Leitão, seus herdeiros venderam as propriedades, dividindo-se a partir deste momento em Paratibe de Cima e Paratibe de Baixo. Já em 1856 a freguesia de Maranguape foi adquirida por João Fernandes Vieira e ao final deste século, no ano de 1689, as duas freguesias, Paratibe e Maranguape, foram vendidas ao bandeirante paulista, Manoel Alvares de Moraes Navarro, conhecido como "Paulista", dando origem ao atual nome da cidade. Os séculos posteriores caracterizaram-se pelo crescimento tanto político como econômico para a cidade. Paulista foi o segundo distrito de Olinda até o ano de 1935, o qual se converteu em município independente e atualmente está formado pelos distritos de Paratibe, Arthur Lundgren I, Arthur Lundgren II, Jardim Paulista Baixo, Jardim Paulista Alto, conceição, Janga, Pau Amarelo, Nobre, Maranguape I, Maranguape II, Jardim Maranguape, Alameda Paulista, Maria Farinha, Engenho Maranguape e Mirueira.”

#### **Geografia:**

**Clima:** tropical quente e úmido com chuvas de inverno.

**Temperatura Média:** 24,5°C.

**Limites:** ao norte com Igarassu e Abreu e Lima, ao sul com Olinda e Recife, a Leste com o Oceano Atlântico e a oeste com Paudalho.

**Acesso Rodoviário:** PE-15 e PE-01.

**Distância da Capital:**24,5°C.

**Relevo:** é constituído por tabuleiros, cuja altitude varia de 40 a 50 metros, próximo à planície costeira e até mais de 160 metros, na porção oeste, estendendo-se para o leste.

**Meio Ambiente:** as matas — do Janga, de Jaguarana e de Caetés — localizam-se no interior da área urbana ou nas proximidades desta, e são reservas ecológicas criadas pela Lei n° 9.989, de 13 de janeiro de 1987. Dessas três reservas, apenas a de Caetés foi implantada, em 1991 e sofreu mudança de categoria, transformando-se em Estação Ecológica pela Lei Estadual n° 11.622/98, buscando, principalmente, contribuir para a proteção dos recursos hídricos, realizar atividades de Educação Ambiental e investigação científica, além de proporcionar lazer à população local.

**Faixa Litorânea:** nos terrenos submetidos à influência constante das marés, desenvolve-se a vegetação de mangue. Esse ecossistema desempenha uma importante função como filtro biológico e químico das águas contaminadas por resíduos industriais e Domésticos, além de servir como viveiro natural. Ainda na Planície Costeira, a ocupação urbana tomou o lugar da vegetação de praia, ali representada por espécies herbáceas.

### **Economia:**

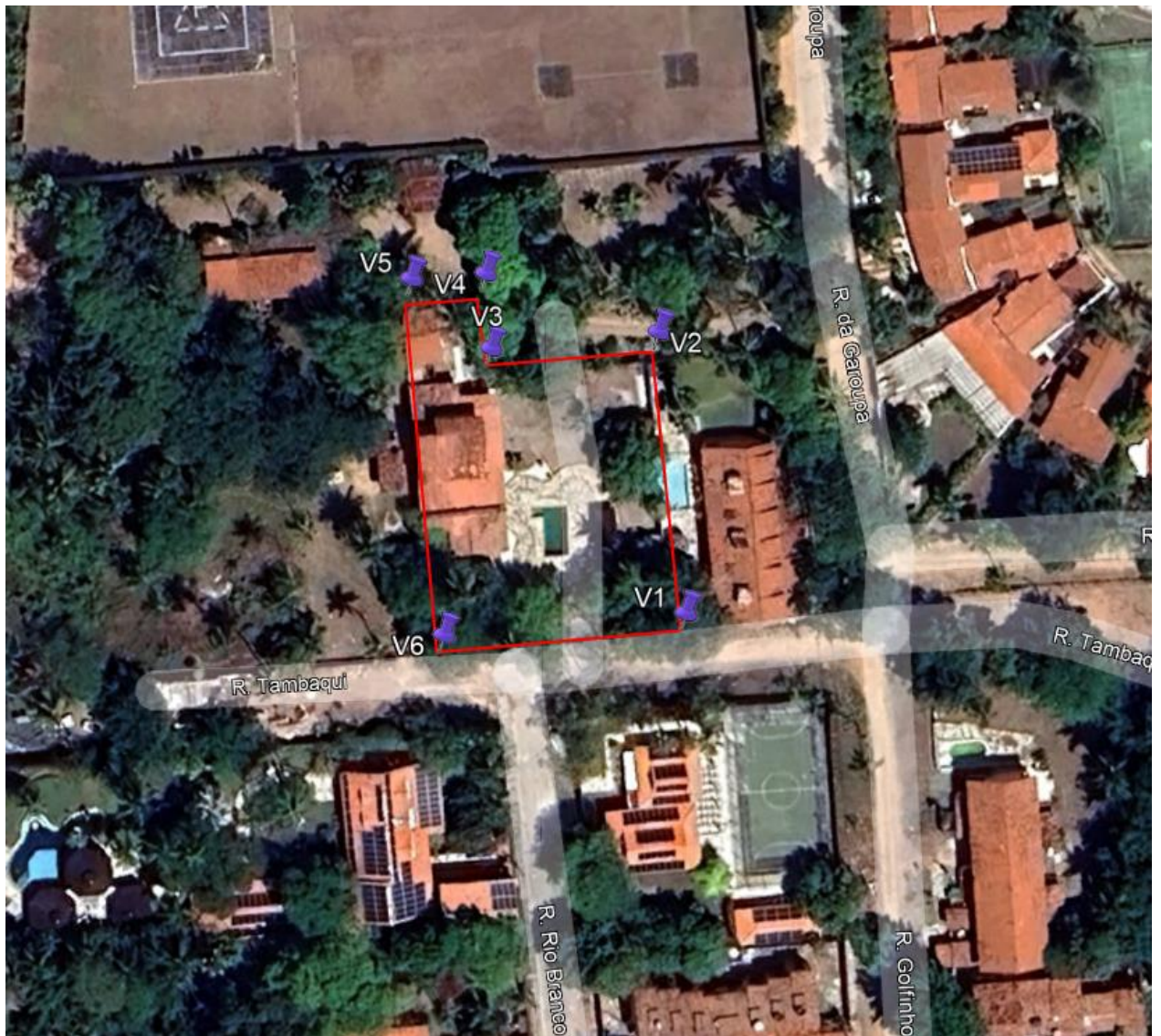
No município de Paulista predominam atividades ligadas ao setor de serviços, comércio e indústria. O turismo também é responsável por atrair empreendimento para o município com a implantação de hotéis, restaurantes, pontos comerciais e marinas. Em Paulista, está localizado também o parque industrial de Paratibe, que abriga empresas de diversos setores, dinamizando a economia da região e gerando emprego para a população. O município faz parte da Região Metropolitana do Recife, que polariza fluxos econômicos, com predominância do setor de serviços e funciona como centro distribuidor de mercadorias. Além de concentrar maior número de indústrias de transformação do Estado, outro pilar da economia metropolitana é a agroindústria, voltada para os setores do álcool e açúcar. Destaca-se também o cultivo de frutas e hortaliças, como banana, coco, inhame, mandioca, entre outros.

### **Turismo:**

Paulista possui uma extensa faixa litorânea com 14 km de areia, onde se encontra um mar de águas mornas e azuis, assim como vasta área de coqueirais e casarios rústicos, colônias de pescadores, hotéis, bares e restaurantes. Embora esteja próxima do agito comercial da Região Metropolitana do Recife, a cidade conta com praias de águas calmas, por isso é eleita por muitos pernambucanos como melhor ponto para moradia. Uma das atrações da cidade é o parque aquático temático Veneza Water Park. Com toboáguas de vários formatos, além de piscinas, rio de corredeiras, saunas, quadras esportivas, lanchonetes e restaurantes, o parque atrai centenas de visitantes para a cidade, sobretudo nos finais de semana, quando as praias do Janga, Pau Amarelo e Maria Farinha são visitadas por centenas de pessoas que se reúnem para comer petiscos à base de frutos do mar, especialidade das diversas palhoças à beira-mar instaladas na região. As praias de Paulista fazem parte do maior polo de lazer náutico do Nordeste. Paulista ainda tem construções que recontam a história, com casarios e igrejas erguidas no período colonial. O Forte de Pau Amarelo, construído no século XVIII pelos portugueses, marca o local do primeiro desembarque dos holandeses no Brasil. O forte está aberto à visita diariamente.

## 2.2 - Terreno

2.2.1 – Conforme descrição da matrícula: “medindo no seu todo uma área de 1.899,00m<sup>2</sup>, situado na rua do Jaraqui, resultante do remembramento dos terrenos medindo, respectivamente, 405,00m<sup>2</sup>, 810,00m<sup>2</sup> e 684m<sup>2</sup>, com suas metragens, limites e confrontações descritos no memorial descritivo, a seguir transcrito, tudo em conformidade com as coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 33 WGr, fuso 25S, tendo como Datum o SIRGAS-2000, com seus azimutes e distâncias, área e perímetro, calculados no plano de projeção UTM: “Memorial descritivo - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, definido pelas coordenadas E: 297.255,5941 m e N: 9.132.194,5850 m, com azimute 353°50'06” e distância de 45,00m até o vértice 2, definido pelas coordenadas E: 297.250,7614 m e N: 9.132.239,3250 m com azimute 263°49'55” e distância de 27,00 até o vértice 3, definido pelas coordenadas E: 297.223,9176 m e N: 9.132.236,4252 m com azimute 353°50'06” e distância de 12,00m até o vértice 4, definido pelas coordenadas E: 297.222,6288 m e N: 9.132.248,3558 m com azimute 263°50'01” e distância de 12,00m até o vértice 5, definido pelas coordenadas E: 297.210,6982 m e N: 9.132.247,0671 m com azimute 173°50'06” e distância de 57,00m até o vértice 6, definido pelas coordenadas E: 297.216,8196 m e N: 9.132.190,3967 m com azimute 83°50'18” e distância de 39,00m até o vértice 1. O terreno com formato irregular, seco, esquina da quadra e ao nível do greide, com topografia em declive. Abastecimento de rede de água, rede elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação e serviços.





### 2.3 - Edificações

Vistoria realizada no dia 16 de maio de 2025, verificamos que o imóvel possui características de unifamiliar. Foi feita vistoria externa, e com área construída de 490,56m<sup>2</sup> documentada na matrícula e no IPTU.

Verificamos que possui 1 cavaletes de água e 1 relógio de luz.

Para avaliação adotamos padrão médio, estado regular, idade aproximada de 16 anos.

Classificamos a edificação como Padrão médio – VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos)

## 2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Estado de conservação – c – regular

*“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”*

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

### 3. - Considerações de Mercado

3.1 - O mercado econômico de Paulista segundo o site Caravela mostra a concentração de renda entre as classes econômicas em Paulista pode ser considerada baixa e é relativamente superior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 65,8% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 12,8%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 20,5 pontos percentuais maior que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 12,7 pontos abaixo da média.

#### 4. - Metodologia Aplicável

4.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método evolutivo – “Método em que o valor do imóvel é obtido através da composição de valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”.

$$VI = (VT+CB)$$

VI é o valor de mercado do imóvel

VT é o valor de terreno

CB é o custo de reedição das benfeitorias

O valor de terreno é determinado por método comparativo direto de dados de mercado, descontando o fator de comercialização. De acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de maio de 2025.

Após os tratamentos e homogeneizações, chegamos ao valor de terreno e construção utilizando as seguintes considerações das amostras:

- **Valor ofertado:** variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;
- **Área construída:** Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m<sup>2</sup>);
- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m<sup>2</sup>);
- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia aclave;
- **Fator Fonte:** fator utilizado para descontar ‘gorduras’ devido a especulação de mercado
- **Padrão construtivo:** variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referência tabela Sinduscon – SP, mês de referência março de 2024. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R\$ 2.060,64, valor referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Aplica-se o Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU – Ibape – SP.
- **Idade aparente:** variável independente quantitativa, que informa a idade estimada de cada elemento;
- **Vida útil:** variável independente qualitativa que corresponde a durabilidade desejável das edificações.
- **Estado de conservação:** variável independente qualitativa que classifica as construções; O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

- **Fator foc.:** variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

$Foc = R + K * (1 - R)$ , onde:

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I <sub>r</sub> - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I<sub>e</sub> – e a vida referencial I<sub>r</sub> – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- **Coefficiente de frente C-Fe:** Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr),  $C-Fe = (Fp/Fr)^f$

- **Coefficiente de frente C-Pe:** Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma),  $C-Pe = (Pe/Pmi)^P$

- **Local:** Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

## 5. – Determinação do valor venal

### 5.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 1.899,00m<sup>2</sup>  
Área de construção documentada: 490,56m<sup>2</sup>  
Testada: 39,00m  
Padrão Construtivo: Residencial Simples  
Idade aparente: 16 anos  
Vida útil: 60 anos

## 6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

## 7. - Conclusão

7.1 - Concluimos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor de terreno R\$ 1.216.000,00

Valor da benfeitoria R\$ 1.280.000,00

**Valor total R\$ 2.496.000,00**

**Valor de liquidez: 1.746.000,00**

**8. - Anexos**

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03- Documentação Fotográfica Avaliando;

São Paulo, 28 de maio de 2025.



***Eny Kaori Uono Sanchez***  
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

## ANEXO 01

### TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Critério utilizado:				Área privativa ( x )	Área tr ( )	Terreno ( )
	Endereço: Logradouro: Avenida Rui Barbosa	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Maria Farinha	Cidade: Paulista	UF: PE
	CEP: 53427-590	Andar: -		Proximidade do Imóvel: -	km	
	Descrição: Código: VN3725 Casa de 4 terrenos, 1.890m², com 3 quartos à venda, localizada em Maria Farinha, Paulista - Pernambuco. Excelente casa de 720m², em 04 terrenos totalizando uma área total de 1.890m², oferece espaço e conforto. Com 3 quartos sendo uma suíte, sala espaçosa, banheiro social, dependência de serviço, cozinha com despensa, área de serviço, terraço aberto e terraço fechado.			Nome do Contato: IMOBILIARIA HARRY FERNANDES EIRELI		
	Área da Edificação (em m²): 720,00	Valor Compra e Venda/Oferita: R\$ 1.400.000,00	Nº Banheiros: 3	Data Venda/Oferita: 21/05/2025	Telefone Contato: 81 99191-0956	Status: Ofertado
	Tipo do Imóvel: Casa			Nº Vagas: 1	Estado Conservação Imóvel: Bom	Área Terreno (em m²): 1890,00
				Valor m²: R\$ 1.944,44	Área Privativa: 720,00	Área Comum: -
						Vida Útil: 60
	Endereço: Logradouro: Travessa Rui Barbosa	Número: 169	Complemento: -	Bairro: Maria Farinha	Cidade: Paulista	UF: PE
	CEP: 53427-591	Andar: -		Proximidade do Imóvel: -	km	
	Descrição: Bem-vindo ao seu refúgio particular à beira-mar! Esta deslumbrante Casa de Praia para Venda está localizada no bairro Maria Farinha, na cidade de Paulista / PE. Com 5 dormitórios, todos eles suítes, você terá espaço de sobra para acomodar sua família e amigos com conforto e privacidade. Além disso, o imóvel conta com 1 banheiro adicional, garantindo praticidade e comodidade para todos. Código do anunciante: CA0026			Nome do Contato: RAL IMOB		
	Área da Edificação (em m²): 200,00	Valor Compra e Venda/Oferita: R\$ 1.200.000,00	Nº Banheiros: 1	Data Venda/Oferita: 21/05/2025	Telefone Contato: 81 99212-2200	Status: Ofertado
	Tipo do Imóvel: Casa			Nº Vagas: 5	Estado Conservação Imóvel: Bom	Área Terreno (em m²): 1100,00
				Valor m²: R\$ 6.000,00	Área Privativa: 200,00	Área Comum: -
						Vida Útil: 60
	Endereço: Logradouro: Rua Manoel Fonseca de Albuquerque	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Maria Farinha	Cidade: Paulista	UF: PE
	CEP: 53427-270	Andar: -		Proximidade do Imóvel: -	km	
	Descrição: Lote/Terreno à Venda, 2048 m² por R\$ 1.800.000 (Código do anunciante: AR0010   Código no Viva Real: 2743125974) Código: VN0025			Nome do Contato: IMOBILIARIA HARRY FERNANDES EIRELI		
	Área da Edificação (em m²): 0,00	Valor Compra e Venda/Oferita: R\$ 1.800.000,00	Nº Banheiros: -	Data Venda/Oferita: 21/05/2025	Telefone Contato: 81 99191-0956	Status: Ofertado
	Tipo do Imóvel: Terreno			Nº Vagas: -	Estado Conservação Imóvel: Bom	Área Terreno (em m²): 2048,00
				Valor m²: #DIV/0!	Área Privativa: 0,00	Área Comum: -
						Vida Útil: 60
	Endereço: Logradouro: Rua Pelópidas de Cristo Lobo	Número: 260	Complemento: -	Bairro: Maria Farinha	Cidade: Paulista	UF: PE
	CEP: 53427-665	Andar: -		Proximidade do Imóvel: -	km	
	Descrição: Lote/Terreno à Venda, 883 m² por R\$ 700.000 (Código do anunciante: V1454-4660   Código no Viva Real: 2681964782) Terreno com excelente localização em Maria Farinha, próximo ao Hotel Amoraas. Com área de 883m², o terreno fica próximo ao Mar, rua calçada e com fácil acesso.			Nome do Contato: HUB Nogueira   Georgii		
	Área da Edificação (em m²): 0,00	Valor Compra e Venda/Oferita: R\$ 700.000,00	Nº Banheiros: -	Data Venda/Oferita: 21/05/2025	Telefone Contato: (81) 3126-6060	Status: Ofertado
	Tipo do Imóvel: Terreno			Nº Vagas: -	Estado Conservação Imóvel: Bom	Área Terreno (em m²): 883,00
				Valor m²: #DIV/0!	Área Privativa: 0,00	Área Comum: -
						Vida Útil: 60
	Endereço: Logradouro: Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Maria Farinha	Cidade: Paulista	UF: PE
	CEP: 53427-085	Andar: -		Proximidade do Imóvel: -	km	
	Descrição: Lote/Terreno à Venda, 2670 m² por R\$ 2.000.000 (Código do anunciante: 1009368061   Código no Viva Real: 2558217262) Área com 2.670,93m² em Maria Farinha Maravilhoso terreno com 2.670,93 m², duas frentes, uma com 26,00 m para a beira mar, outra com 24,50 m para a Av. Cláudio Gueiros e			Nome do Contato: Albuquerque imóveis		
	Área da Edificação (em m²): 0,00	Valor Compra e Venda/Oferita: R\$ 2.000.000,00	Nº Banheiros: -	Data Venda/Oferita: 21/05/2025	Telefone Contato: (81) 3030-7489	Status: Ofertado
	Tipo do Imóvel: Terreno			Nº Vagas: -	Estado Conservação Imóvel: Bom	Área Terreno (em m²): 2670,00
				Valor m²: #DIV/0!	Área Privativa: 0,00	Área Comum: -
						Vida Útil: 60

## Amostra 1



Avenida Rui Barbosa – Maria Farinha, Paulista – PE

IMOBILIARIA HARRY FERNANDES EIRELI (81) 99191-0956– Cod. VN3725 – Valor R\$ 1.400.000,00

Casa de 4 terrenos, 1.890m<sup>2</sup>, com 3 quartos à venda, localizada em Maria Farinha, Paulista - Pernambuco. Excelente casa de 720m<sup>2</sup>, em 04 terrenos totalizando uma área total de 1.890m<sup>2</sup>, oferece espaço e conforto. Com 3 quartos sendo uma suíte, sala espaçosa, banheiro social, dependência de serviço, cozinha com despensa, área de serviço. Terraço aberto e terraço fechado com vidros para várias atividades.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 1.890m<sup>2</sup>

Área de construção estimada: 720,00m<sup>2</sup>

Padrão Construtivo: Residencial Econômico

Idade aparente: 58 anos

Vida útil: 60 anos

## Amostra 2



Rua Manoel Fonseca de Albuquerque – Maria Farinha, Paulista – PE

RAL IMOBI (81) 99212-2200 – Cod. CA0026 – Valor R\$ 1.200.000,00

Bem-vindo ao seu refúgio particular à beira-mar! Esta deslumbrante Casa de Praia para Venda está localizada no bairro Maria Farinha, na cidade de Paulista / PE. Com 5 dormitórios, todos eles suítes, você terá espaço de sobra para acomodar sua família e amigos com conforto e privacidade. Além disso, o imóvel conta com 1 banheiro adicional, garantindo praticidade e comodidade para todos. Código do anunciante:

Atributos de entrada:

Área de terreno: 1.100,00m<sup>2</sup>

Área de construção estimada: 200,00m<sup>2</sup>

Padrão Construtivo: Residencial Simples

Idade aparente: 40 anos

Vida útil: 60 anos

### Amostra 3



Rua Manoel Fonseca de Albuquerque – Maria Farinha, Paulista – PE

IMOBILIARIA HARRY FERNANDES EIRELI (81) 99191-0956– Cod. AR0010 – Valor R\$ 1.800.000,00

Lote/Terreno à Venda, 2048 m<sup>2</sup> por R\$ 1.800.000.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 2.048,00m<sup>2</sup>

## Amostra 4



Rua Pelópidas de Cristo Lobo – Maria Farinha, Paulista – PE

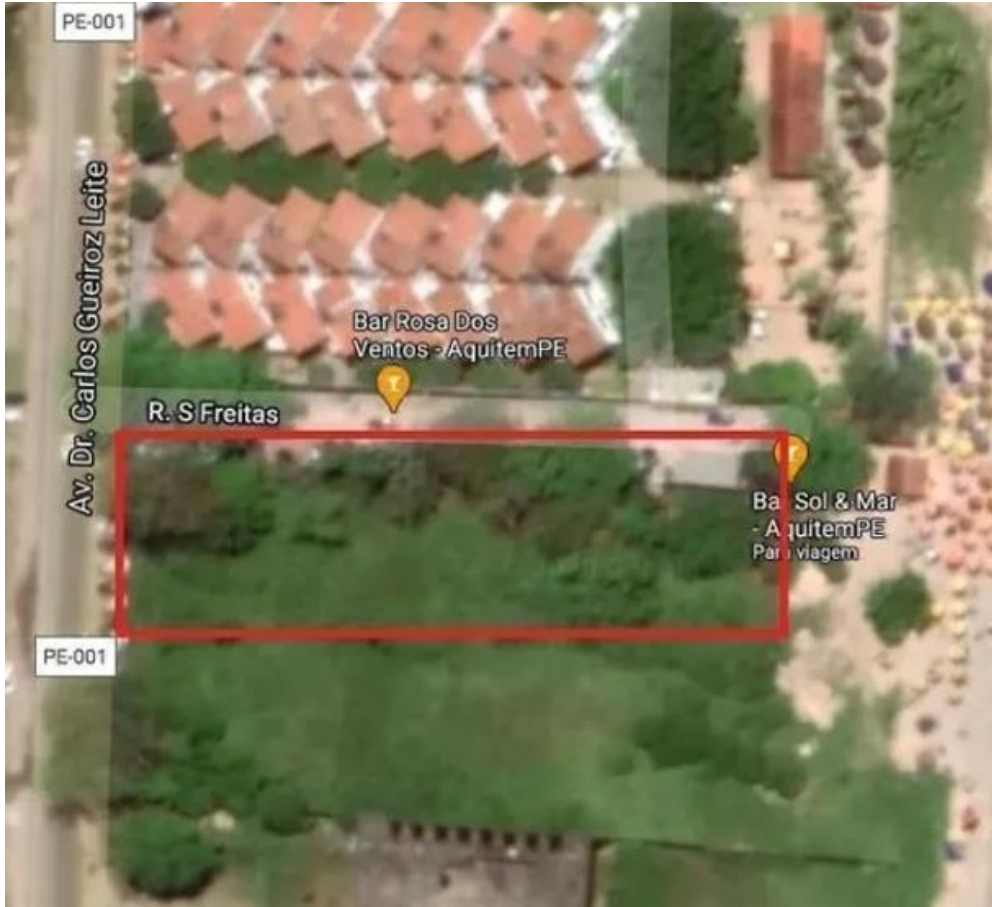
HUB Nogueira | Georgii (81) 3126-6060 – Cod. V1454-4660 – Valor R\$ 700.000,00

Terreno com excelente localização em Maria Farinha, próximo ao Hotel Amoaras.  
Com área de 883m<sup>2</sup>, o terreno fica próximo ao Mar, rua calçada e com fácil acesso.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 883,00m<sup>2</sup>

## Amostra 5



Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite – Maria Farinha, Paulista – PE

Albuquerque imóveis (81) 3030-7489– Cod. 1009368061 - Valor R\$ 2.000.000,00

Área com 2.670,93m<sup>2</sup> em Maria Farinha

Maravilhoso terreno com 2.670,93 m<sup>2</sup>, duas frentes, uma com 26,00 m para a beira mar, outra com 24,50 m para a Av. Cláudio Gueiros e 115,00 m de ambos os lados.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 2.670,00m<sup>2</sup>

## Croqui das amostras



## ANEXO 02

# CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO											
Grau de Fundamentação:		2,00		Grau de Prec:		3,00					
Metodologia: Evolutivo											
8.2 Metodologia: Evolutivo											
Cálculo do Coeficiente de Depreciação											
N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.			
1	60,00	58,00	97%	Regular	2,00	0,051	0,20	0,241			
2	60,00	40,00	67%	Regular	2,00	0,436	0,20	0,549			
3	60,00	1,00	2%	Novo e Regular	1,50	1,000	0,20	1,000			
4	60,00	1,00	2%	Novo e Regular	1,50	1,000	0,20	1,000			
5	60,00	1,00	2%	Novo e Regular	1,50	1,000	0,20	1,000			
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno											
N	Valor Venda/Olerta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m³)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Olerta	Valor Terreno (R\$)		
1	R\$ 1.400.000,00	720,00	2.060,64	0,672	0,241	R\$ 333,45	R\$ 240.082,43	0,90	R\$ 1.043.925,81		
2	R\$ 1.200.000,00	200,00	2.060,64	1,056	0,549	R\$ 1.194,21	R\$ 238.841,69	0,90	R\$ 865.042,48		
3	R\$ 1.800.000,00	0,00	2.060,64	1,000	1,000	R\$ 2.060,64	R\$ 0,00	0,90	R\$ 1.620.000,00		
4	R\$ 700.000,00	0,00	2.060,64	1,000	1,000	R\$ 2.060,64	R\$ 0,00	0,90	R\$ 630.000,00		
5	R\$ 2.000.000,00	0,00	2.060,64	1,000	1,000	R\$ 2.060,64	R\$ 0,00	0,90	R\$ 1.800.000,00		
Homogeneização											
N	Área (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)	
1	1890,00	R\$ 552,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,990	1,00	R\$ 546,82	
2	1100,00	R\$ 786,40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,930	1,00	R\$ 731,35	
3	2048,00	R\$ 791,02	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,010	1,00	R\$ 719,82	
4	883,00	R\$ 713,48	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,900	1,00	R\$ 570,78	
5	2670,00	R\$ 674,16	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,040	1,00	R\$ 633,71	
(1) - Fator Frente		(4) - Fator Profidade		(6) - Fator Area		Média das Amostras:				R\$ 640,50	
(2) - Fator Esquina		(5) - Fator Topog		(7) - Fator Consist.		Valor Mínimo (-30%):				R\$ 448,35	
(3) - Fator Local						Valor Máximo (+30%):				R\$ 832,65	
Determinação Valor Terreno											
Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)		
2ª Zona Res. Horiz. Médio	1890,00	R\$ 640,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 640,50	R\$ 1.216.304,14		
Determinação Valor Construção											
Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.				
60,00	16,00	27%	Regular	2,00	0,81	0,20	0,85				
Área Privativa	CUB (R\$/m³)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)						
490,56	R\$ 2.060,64	1,490	0,85	R\$ 2.608,57	R\$ 1.279.661,29						
Determinação Valor Imóvel											
Valor Terreno	Valor Edificação	F. Com	Adolado								
R\$ 1.216.304,14	R\$ 1.279.661,29	1,00	R\$ 2.495.965,43								
CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:											
Área do terreno:	1890,00 m²	Valor m²:	R\$ 640,50	Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,00	Valor Terreno:	R\$ 1.216.304,14	Fator de Liquidez (%):	69,95%
Área da Edificação:	490,56 m²	Valor m²:	R\$ 2.608,57		1,00		1,00	Valor Edificação:	R\$ 1.279.661,29		
Valor Imóvel:	R\$ 2.496.000,00										
Valor de Liquidez:	R\$ 1.746.000,00										
Índice de Liquidez:	Médio										
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO CONFORME O MERCADO: R\$ 2.496.000,00											
VARIÂNCIA E SANEAMENTO											
Média das amostras (X)	640,50	Variância		CHALVENET D/S CRÍTICO (N-5)	1,65						
Limite inferior (0,70 * X)	448,35	1	83,58	(X-X)²	(X-X)	COEFICIENTE DE VARIAC	13,12%				
Limite Superior (1,30 * X)	832,65	2	90,86	8.775,74	93,68						
n	5	3	79,33	8.254,98	90,86						
		4	89,72	6.292,78	79,33						
		5	-6,79	4.860,29	69,72						
		Somatória:		28.229,87							
		Variancia		7.057,47							
		Desvio Padrão		84,01							
		Desvio Crítico (D/S Calculado)		1,08							
		Limite Inferior / Superior									
		LI - limite inferior		635,36							
		LS - limite superior		645,64							
		AMPLITUDE DA AMOSTRA									
		AP = (LS-LI)/X									
		AP=		1,61%							
Enquadramento no Grau de Precisão - NBR 14653											
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores											
Descrição	Grau										
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	III	II	I								
	=<30%	<=40%	<=50%								

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.496.000,00

## 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
<b>Total 1</b>		<b>0,31% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	16,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,48%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	10,21%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,81% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,12% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 32 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.

69,95% **R\$ 1.746.000,00**

### Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

**ANEXO 03**  
**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**  
**AVALIANDO**



Fachada



Fachada



Identificação



Vista da Rua



Vista da Rua



Relógio



Vizinho



Vizinho