

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário REINALDO TADEU DELLAVALLE		Nº CPF / CNPJ 21747214817		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 875.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010318370	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 46.233	
Logradouro R INGLATERRA		Nº 479		Andar	
Bairro/Setor CHACARA RECREIO INTERNACIONAL		Cidade SUZANO		UF SP	
				CEP 08620-370	
				Latitude -23.644692	
				Longitude -46.263830	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra		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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input 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 checked="" 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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 1.000,00 m ² Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: 50,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 20,00 m Lado Esquerdo: 50,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		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	
Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
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					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 14 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: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 141,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 141,00 m ² Área Averbada: 141 m ² Área não Averbada m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
Garagem		1		Cerâmico	
Bloco aparente				Armação telhado	
Churrasqueira		1		Cerâmico/pintura	
Bloco aparente				Armação telhado	
Varandão		1		Cerâmico	
Cerâmico				Laje	
Cozinha		1		Cerâmico	
Pintura				Laje	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
Pintura				Laje	
Dormitório		2		Cerâmico	
Pintura				Laje	
Corredor		1		Cerâmico	
Pintura				Laje	
Banheiro social		1		Cerâmico	
Cerâmico/pintura				Laje	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmico	
-				-	
Piscina		1		Pedra mineira	

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: 06/06/2024


- 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
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 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

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 semelhantes.

Amstras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R ALEMANHA	Nº 115	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CHACARA RECREIO INTERNACIONAL	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08620-310	Latitude -23.649590	Longitude -46.264250	
	Descrição Rua Alemanha, 115 - Chácara Recreio Internacional, Suzano - SP			Fonte de Informações CONCEPT IMOVEIS LTDA		Telefone (11) 4748-1110	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.350.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2024	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 2.000,00	Área da Edificação (m²) 192,00
	Área Privativa 192		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro AV NACOES UNIDAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CHACARA RECREIO INTERNACIONAL	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08620-390	Latitude -23.646320	Longitude -46.265517	
	Descrição Rua vito pedro dell antonia 178, Chácara Recreio Internacional, Suzano			Fonte de Informações OLLIMANN IMOVEIS		Telefone (11) 97390-1515	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 6	Nº Dormitórios 6	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2024	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 3.000,00	Área da Edificação (m²) 230,00
	Área Privativa 230		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R INGLATERRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CHACARA RECREIO INTERNACIONAL	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08620-370	Latitude -23.644689	Longitude -46.263835	
	Descrição Chácara com 4 dormitórios à venda, 1100 m² por R\$ 800.000 - Chácara Recreio Internacional - Suzano/S			Fonte de Informações Apriori Imóveis		Telefone (11) 94728-3849	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2024	Valor m² R\$ 250,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.100,00	Área da Edificação (m²) 250,00
	Área Privativa 250		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro AV NACOES UNIDAS	Nº 100	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CHACARA RECREIO INTERNACIONAL	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08620-390	Latitude -23.647380	Longitude -46.265416	
	Descrição Lote/Terreno à Venda, 1050 m² por R\$ 220.000			Fonte de Informações CONCEPT IMOVEIS LTDA		Telefone (11) 9479-6062	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 29	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2024	Valor m² R\$ 209,52	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.050,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV NACOES UNIDAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CHACARA RECREIO INTERNACIONAL	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08620-390	Latitude -23.646320	Longitude -46.265517	
	Descrição Terreno para Venda em Suzano, Recreio Internacional			Fonte de Informações NOVA RECOMEÇAR		Telefone (11) 4256-2040	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 29	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2024	Valor m² R\$ 225,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.200,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização														
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: I									
Metodologia: Método 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	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232						
2	60	35,00	58	Novo e Regular	1,50	0,5370	20,00	0,6296						
3	60	35,00	58	Novo e Regular	1,50	0,5370	20,00	0,6296						
4	60	29,00	48	Novo e Regular	1,50	0,6400	20,00	0,7120						
5	60	29,00	48	Novo e Regular	1,50	0,6400	20,00	0,7120						
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	1.350.000,00	192,00	4.668,81	1,000	0,9232	4.310,25	827.568,00	0,90	470.188,80					
2	1.100.000,00	230,00	1.986,73	1,490	0,6296	1.863,76	428.664,80	0,90	604.201,68					
3	800.000,00	250,00	1.986,73	1,490	0,6296	1.863,76	465.940,00	0,90	300.654,00					
4	220.000,00	0,00	1.986,73	0,000	0,7120	0,00	0,00	0,90	198.000,00					
5	270.000,00	0,00	1.986,73	0,000	0,7120	0,00	0,00	0,90	243.000,00					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	2.000,00						235,09	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	256,25
Amostra 2	3.000,00						201,40	1,1400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	229,60
Amostra 3	1.100,00						273,32	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	286,99
Amostra 4	1.050,00						188,57	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	190,46
Amostra 5	1.200,00						202,50	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	210,60
MÉDIAS DAS AMOSTRAS													234,78	
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização													Valor Mínimo	164,35
Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Máximo	305,21
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)				
1	1.000,00	234,78	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	234,78	234.780,00				
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.							
60	14,00	23	Novo e Regular	1,50	0,8550	20,00	0,8840							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor									
141,00	4.668,81	1,000	0,8840	4.127,23	581.939,43									
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno	Valor Edificação				F Com	Total								
234.780,00	581.939,43				1,0000	816.719,43								
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 1.000,00					Valor m²: R\$ 234,78			Valor Terreno: R\$ 234.780,00						
Área da Edificação (m²): 141,00					Valor m²: R\$ 4.127,23			Valor Edificação: R\$ 581.939,43						
Valor de Liquidez: R\$ 571.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 816.719,43						
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 817.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 235.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e cinco mil reais												
Valor Edificação	R\$ 582.000,00	Valor por extenso: quinhentos e oitenta e dois mil reais												
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								
46.233	0	Indefinido												
Valor Imóvel	R\$ 817.000,00	Valor por extenso: oitocentos e dezessete mil reais												
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador														
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:														
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ					Nome do Avaliador ALESSANDRO LIMA SANCHES			CREA / CAU 5061102131						
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>Local e Data SAO PAULO 06/06/2024</p> </div> <div style="width: 80%; text-align: center;">  </div> </div>														

"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 FACHADA IMÓVEL
 Data Foto 06/06/2024



Representação Fachada Principal
 Descrição FACHADA IMÓVEL
 Data Foto 06/06/2024



Representação Fachada Principal
 Descrição FACHADA IMÓVEL
 Data Foto 06/06/2024



Representação Fachada Principal
 Descrição FACHADA IMÓVEL
 Data Foto 06/06/2024



Representação Identificação Numérica
 Descrição NÚMERO DO IMÓVEL
 Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição PLACA DA RUA
 Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição RUA (BAIXO-CIMA)
 Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição RUA (BAIXO-CIMA)
 Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição VIZINHO (ESQ-DIR)
 Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Vista da Rua
 Descrição AMOSTRA 1
 Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Vista da Rua

Descrição AMOSTRA 2

Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Vista da Rua

Descrição AMOSTRA 4

Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Vista da Rua

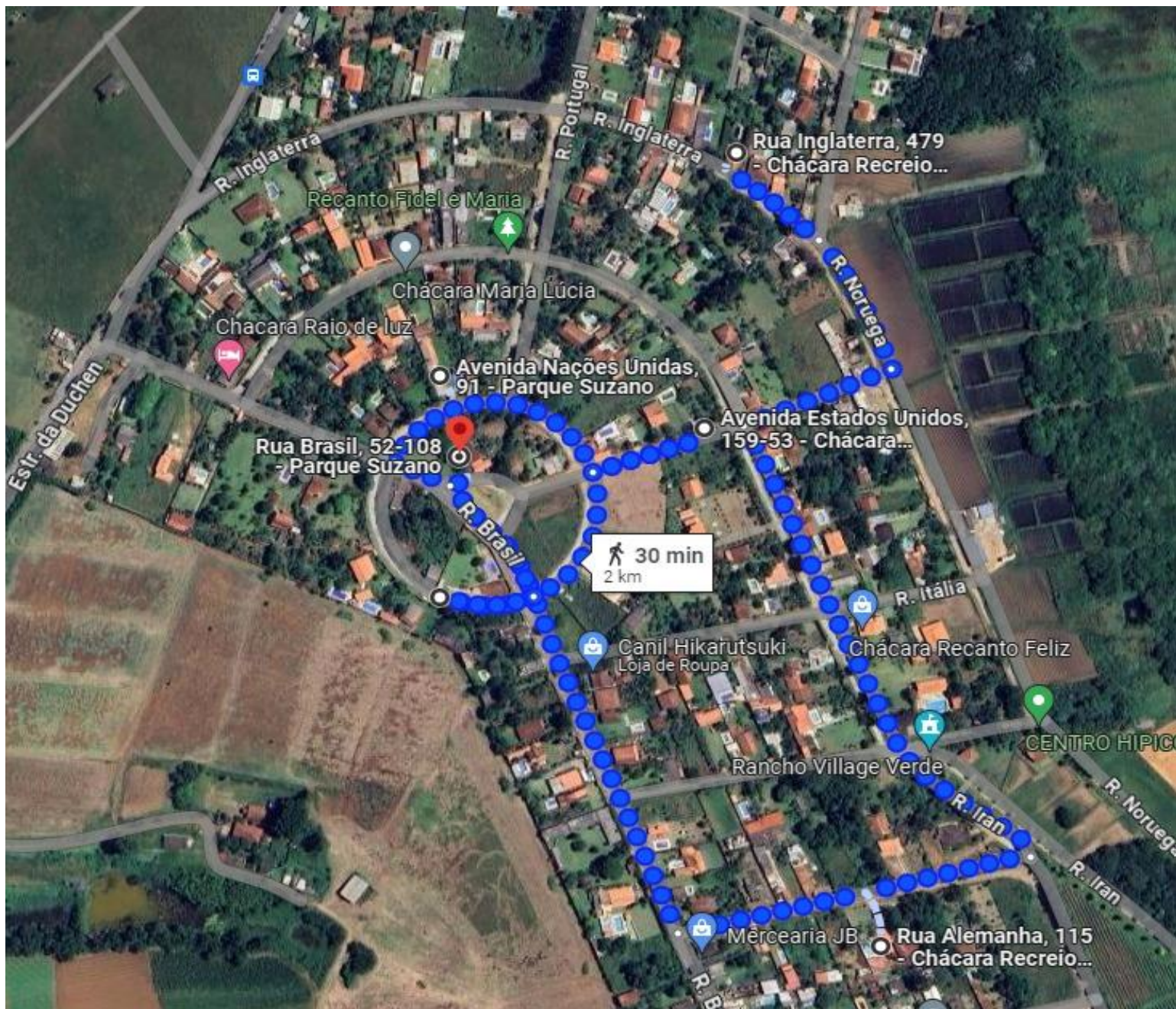
Descrição AMOSTRA 5

Data Foto 06/06/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 817.000,00

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
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,25%	ao ano
Total 2		0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 37 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.

69,89% **R\$ 571.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	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: