

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010406115	Data Solicitação 15/08/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente RAFAELLA DRUMOND SZCZYPIOR		CPF/CNPJ 026.699.389-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Reinaldo Gadens	Número 210	Complemento AP.1244 - vg.324 - BL 12 - Residencial Dallas	
Bairro Jardim Iruama	Município Campo Largo	UF PR	CEP 83603123
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 47.871	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Campo Largo	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 140.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 97.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 41,83
19 - Área Comum (em m²) 66,09	20 - Área Total (em m²) 107,92
21 - Área Averbada (em m²) 107,92	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,19	

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - 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	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel substitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados possíveis da matrícula 47.871 do 1° CRI de Campo Largo/PR. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 153.700,00																								
	<p>Endereço Rua Reinaldo Gadens, 210/Residencial Clube Dallas - 3º Andar , Jardim Iruama</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>41,83</td> <td>R\$ 153.700,00</td> <td>R\$ 3.674,40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Nova Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iruama-bairros-campo-largo-com-garagem-44m2-venda-RS153700-id-2793984037/</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		41,83	R\$ 153.700,00	R\$ 3.674,40		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Nova Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
41,83	R\$ 153.700,00	R\$ 3.674,40																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Nova Regular																							
AMOSTRA 2	R\$ 160.000,00																								
	<p>Endereço Rua Reinaldo Gadens, 210/Residencial Clube Dallas - 3º Andar , Jardim Iruama</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>41,83</td> <td>R\$ 160.000,00</td> <td>R\$ 3.825,01</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Nova Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iruama-bairros-campo-largo-com-garagem-44m2-venda-RS160000-id-2819194421/?source=ranking%2CPr</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		41,83	R\$ 160.000,00	R\$ 3.825,01		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Nova Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
41,83	R\$ 160.000,00	R\$ 3.825,01																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Nova Regular																							
AMOSTRA 3	R\$ 142.000,00																								
	<p>Endereço Rua Reinaldo Gadens, 210/Residencial Clube Dallas - 4º andar , Jardim Iruama</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>41,83</td> <td>R\$ 142.000,00</td> <td>R\$ 3.394,69</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Nova Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iruama-bairros-campo-largo-com-garagem-41m2-venda-RS142000-id-2819194421/?source=ranking%2CPr</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		41,83	R\$ 142.000,00	R\$ 3.394,69		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Nova Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
41,83	R\$ 142.000,00	R\$ 3.394,69																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Nova Regular																							
AMOSTRA 4	R\$ 145.000,00																								
	<p>Endereço Rua Reinaldo Gadens, 210/Residencial Clube Dallas - 3º Andar , Jardim Iruama</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>41,83</td> <td>R\$ 145.000,00</td> <td>R\$ 3.466,41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Nova Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iruama-bairros-campo-largo-com-garagem-54m2-venda-RS145000-id-2786227115/?source=ranking%2CPr</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		41,83	R\$ 145.000,00	R\$ 3.466,41		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Nova Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
41,83	R\$ 145.000,00	R\$ 3.466,41																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Nova Regular																							
AMOSTRA 5	R\$ 140.000,00																								
	<p>Endereço Rua Reinaldo Gadens, 210/Residencial Clube Dallas - 4º Andar , Jardim Iruama</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>41,83</td> <td>R\$ 140.000,00</td> <td>R\$ 3.346,88</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Nova Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iruama-bairros-campo-largo-41m2-venda-RS140000-id-2760184915/?source=ranking%2CPr</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		41,83	R\$ 140.000,00	R\$ 3.346,88		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Nova Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
41,83	R\$ 140.000,00	R\$ 3.346,88																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Nova Regular																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 140.000,00
Fator de liquidez	0,6929
Valor de venda forçada	R\$ 97.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 140.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 19 de Agosto de 2025

Gregorio Berto Roça
 PR-85473/D

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme a norma das avaliações 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 operar o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou estabelecer a operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro - Interno



Logradouro - Interno



Logradouro - Externo



Logradouro - Externo



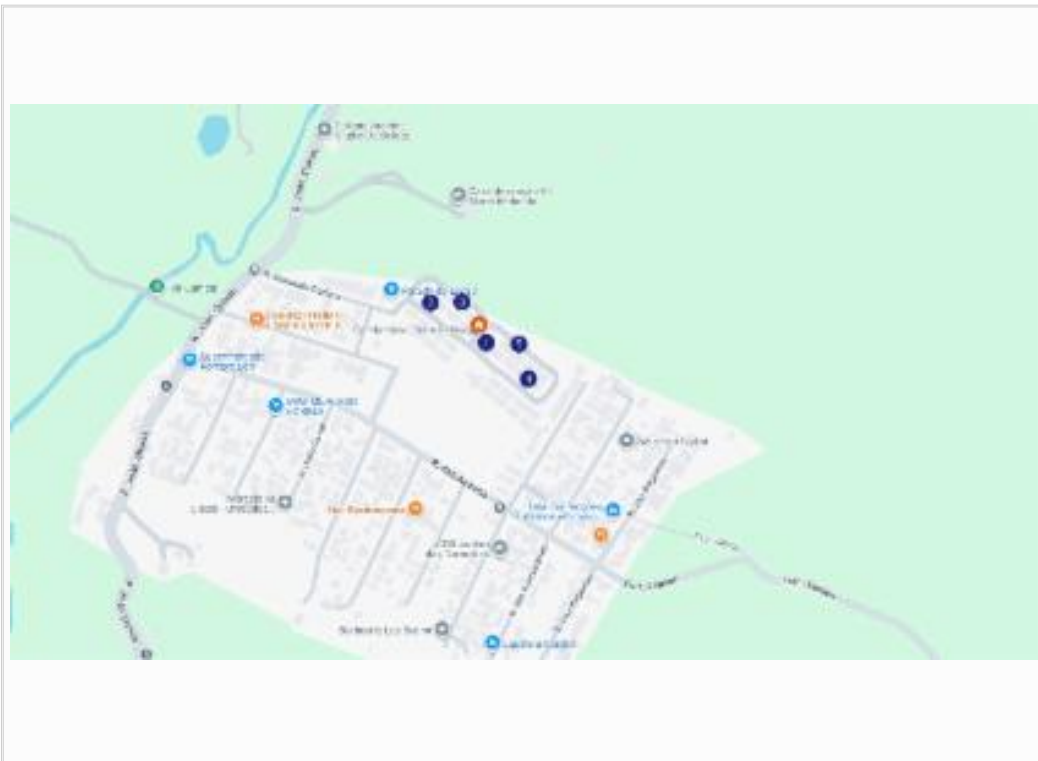
Logradouro - Externo



Logradouro - Externo



Logradouro - Externo



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	ago-25
Empreendimento: Condomínio Residencial Clube Dallas			
Endereço:	Rua Reinaldo Gadens		Nº : 210 - 3º Andar
Bairro:	Jardim Iruama	Cidade: Campo Largo	UF: PR
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5
Área Privativa (m²)	41,83	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	R\$ 153.700,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.674,40
Fonte/ telefone:	Progresso - Tel.: 41 3203-2071	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 2		Data	ago-25
Empreendimento: Condomínio Residencial Clube Dallas			
Endereço:	Rua Reinaldo Gadens		Nº : 210 - 3º Andar
Bairro:	Jardim Iruama	Cidade: Campo Largo	UF: PR
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5
Área Privativa (m²)	41,83	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	R\$ 160.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.825,01
Fonte/ telefone:	Smartlink - Tel.: 61 99831-1050	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 3		Data	ago-25
Empreendimento: Condomínio Residencial Clube Dallas			
Endereço:	Rua Reinaldo Gadens		Nº : 210 - 4º andar
Bairro:	Jardim Iruama	Cidade: Campo Largo	UF: PR
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5
Área Privativa (m²)	41,83	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	R\$ 142.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.394,69
Fonte/ telefone:	Missão Imóveis - Tel.: 41 99683-4311	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 4		Data	ago-25
Empreendimento: Condomínio Residencial Clube Dallas			
Endereço:	Rua Reinaldo Gadens		Nº : 210 - 3º Andar
Bairro:	Jardim Iruama	Cidade: Campo Largo	UF: PR
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5
Área Privativa (m²)	41,83	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	R\$ 145.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.466,41
Fonte/ telefone:	Imobiliária Acesso Ltda - Tel.: 41 3032-1100	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 5		Data	ago-25
Empreendimento: Condomínio Residencial Clube Dallas			
Endereço:	Rua Reinaldo Gadens		Nº : 210 - 4º Andar
Bairro:	Jardim Iruama	Cidade: Campo Largo	UF: PR
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5
Área Privativa (m²)	41,83	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	R\$ 140.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.346,88
Fonte/ telefone:	Campo Largo Imóveis - Tel.: 41 99603-0295	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar			Vaga
Aval.	Rua Reinaldo Gadens, 210 - AP.1244	41,83	107,92	1	2	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,95	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Reinaldo Gadens, 210 - 3º Andar	41,83	-	1	2	0	153.700,00	3.674,40	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.473,22	3.473,22
2	Rua Reinaldo Gadens, 210 - 3º Andar	41,83	-	1	2	0	160.000,00	3.825,01	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.615,59	3.615,59
3	Rua Reinaldo Gadens, 210 - 4º andar	41,83	-	1	2	0	142.000,00	3.394,69	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.224,96	3.224,96
4	Rua Reinaldo Gadens, 210 - 3º Andar	41,83	-	1	2	0	145.000,00	3.466,41	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.276,63	3.276,63
5	Rua Reinaldo Gadens, 210 - 4º Andar	41,83	-	1	2	0	140.000,00	3.346,88	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.179,54	3.179,54
								Unitário seco médio							3.353,99	3.353,99	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.353,99
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.360,18
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.347,79

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3353,99	
Desvio Padrão	184,1996663	
Coefficiente de Variação	5,49196286	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.480,02	0,0376
Limite Inferior (R\$/m²)	3.227,95	-0,0376
Intervalo de Confiabilidade	7,52%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	41,83
Unitário (R\$/m²)	3.353,99
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	140.297,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	41,83
Unitário (R\$/m²)	3.346,88
Valor de Mercado para Venda (R\$)	140.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	97.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 140.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 336,00 0,01% ao mês

Manutenção/administração 0,41% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 5,23% IPCA 12 meses

Custo financeiro 11,19% ao ano

Total 2 0,89% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,56% 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.

69,29% **R\$ 97.000,00**