

IDENTIFICAÇÃO															
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário M DA SILVA SANTOS TULA ME				Nº CPF / CNPJ 05928299000162			Nome Condomínio/Empreendimento								
Valor Compra Venda R\$ 152.462,86				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 29.255								
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 29.255										
Logradouro AV ROSINHA FELIPPO				Nº 632			Andar		Complemento						
Bairro/Setor RESIDENCIAL COLUMBIA.				Cidade GUARATINGUETA			UF SP		CEP 12517-060	Latitude -22.799840	Longitude -45.179950				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO															
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo				☐ Comercial ☐ Industrial				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo				☒ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☒ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping				☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque							
Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial				☐ Suburbano ☐ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial				☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial							
Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo				Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente							
Terreno															
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)				☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)				Formato ☒ Regular ☐ Irregular							
Dimensões Área Total: 192,04 m² Fração Ideal: 100,000000 %				Testada (Frente): 7,30 m Fundos 9,00 m				Lado Direito: 21,00 m Lado Esquerdo: 30,95 m							
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:				Contato Telefônico Acompanhante:							
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo															
Condomínio / Imóvel Avaliando															
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando															
Nº de Pavimentos: 2		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☒ Por Ano							
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos				Uso do Edifício: Misto				Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio							
Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação															
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins															
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo				☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo				☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft							
Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado				Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 12 Ano Construção				Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação							
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo															
Uso do Imóvel Avaliando: Misto				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 4							
Fachada Principal Pintura				Esquadrias Madeira				Nº Pavimentos da Unidade 1							
Dimensões Área Privativa: 298,38 m² Área Privativa: 298,38 m² Área Averbada: 298,38 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 4 Descobertas 0 Privativas 4				Nº Dormitórios 3 Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste							
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)				Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto					
Banheiro social				2		CERÂMICO		CERÂMICO		PINTURA					
Banheiro Suíte				2		CERÂMICO		CERÂMICO		PINTURA					
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)				1		CERÂMICO		CERÂMICO		PINTURA					
Cozinha				1		CERÂMICO		CERÂMICO		PINTURA					
Dormitório				1		CERÂMICO		PINTURA		PINTURA					
Sala de Estar / Visitas				1		CERÂMICO		PINTURA		PINTURA					
Sala de TV				1		MADEIRA		MADEIRA		MADEIRA					
Suíte				2		CERÂMICO/MADEIRA		PINTURA		GESSO					
Área de Serviço Coberta				2		CERÂMICO		CERÂMICO		PINTURA					
Varanda / Sacada				3		CERÂMICO		PINTURA		MADEIRA					

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

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

Na matrícula consta que o imóvel é composto pela parte residencial pelo número 632 com 261,92m² de área construída e com inscrição municipal de nº 05/129/086/00. Porém o IPTU apresentado consta outro endereço como Avenida Rosinha Filipp, 624 e inscrição municipal diferente em 05.129.085.00 e com 189m² de terreno e 106,20m² de área construída. Na matrícula consta que o imóvel é composto pela parte comercial pelo número 632 com 36,46m² de área construída e com inscrição municipal de nº 05/129/086/02 de acordo com as informações no IPTU que informa 36,46m² de área construída.

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

Imóvel de uso misto (Comercial e Residencial), vistoria externa, mas foi identificado que o mesmo apresenta 2 caavaletes e dois relógios de energia.

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

Naõ foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Seguiremos com avaliação adotando metragens informadas na Matrícula e no laudo anterior, pois as mesmas batem com o local avaliado. Não foi possível fazer o polígono do terreno, seguiremos com informações do laudo anterior. Na matrícula consta que o imóvel é composto pela parte residencial pelo número 632 com 261,92m² de área construída e com inscrição municipal de nº 05/129/086/00. Na matrícula consta que o imóvel é composto pela parte comercial pelo número 632 com 36,46m² de área construída e com inscrição municipal de nº 05/129/086/02 de acordo com as informações no IPTU que informa 36,46m² de área construída. Para efeito de avaliação consideramos as informações apresentadas na matrícula. Para efeito de registro e por solicitação do Banco, temos os valores separados para a parte residencial com 261,92m², temos valor de mercado em R\$ 697.000,00 e venda forçada de R\$ 477.000,00 e a parte comercial com 36,46m² temos valor de mercado em R\$ 97.000,00 e de venda forçada em R\$ 67.000,00

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R PROFESSORA FRANCISCA ANGELA DE ANDRADE PRADO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE DO SOL

Cidade GUARATINGUETA

UF SP

CEP 12518-080

Latitude

Longitude

Descrição Casa no Parque do Sol em GuaratinguetáCasa · 220m² · 2 quartos · 3 vagas Venda R\$ 600.000

Fonte de Informações PREDIMED BRASIL

Telefone (83) 99665-0422

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00

Data Venda / Oferta 17/05/2024

Valor m² R\$ 2.727,27

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 220,00

Área Privativa 220

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R PROFESSOR JOSE PEREIRA EBOLI

Nº 355

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PORTAL DAS COLINAS

Cidade GUARATINGUETA

UF SP

CEP 12516-400

Latitude -22.800423

Longitude -45.185027

Descrição Casa - Portal das Colinas Casa · 245m² · 3 quartos · 4 vagas Venda R\$ 1.200.000

Fonte de Informações Palacete Imobiliária

Telefone (11) 5034-0777

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00

Data Venda / Oferta 17/05/2024

Valor m² R\$ 4.897,95

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 310,00

Área da Edificação (m²) 245,00

Área Privativa 245

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R MARIETA RODRIGUES ALVES

Nº 103

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM RONY

Cidade GUARATINGUETA

UF SP

CEP 12506-120

Latitude -22.804346

Longitude -45.209113

Descrição Casa · 266m² · 3 quartos · 2 vagas Venda R\$ 850.000 IPTU R\$ 2.002

Fonte de Informações NEWCORE III

Telefone (11) 4580-4274

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00

Data Venda / Oferta 17/05/2024

Valor m² R\$ 3.195,48

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 469,00

Área da Edificação (m²) 266,00

Área Privativa 266

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R MARIETA RODRIGUES ALVES

Nº 103

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM RONY

Cidade GUARATINGUETA

UF SP

CEP 12506-120

Latitude -22.804346

Longitude -45.209113

Descrição Casa · 250m² · 3 quartos · 4 vagas Venda R\$ 800.000

Fonte de Informações dreamcasa 5

Telefone (11) 4760-4997

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00

Data Venda / Oferta 17/05/2024

Valor m² R\$ 3.200,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 250,00

Área Privativa 250

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R MARECHAL DEODORO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade GUARATINGUETA

UF SP

CEP 12500-210

Latitude -22.815900

Longitude -45.189730

Descrição Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 320.000

Fonte de Informações Rural negocio Imobiliário

Telefone (12) 99712-2727

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 17/05/2024

Valor m² R\$ 1.280,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

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	40,00	67	Regular	2,00	0,4360	20,00	0,5488
2	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9300	20,00	0,9440
3	60	40,00	67	Regular	2,00	0,4360	20,00	0,5488
4	60	20,00	33	Regular	2,00	0,7570	20,00	0,8056
5	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000

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	600.000,00	220,00	1.962,69	1,250	0,5488	1.346,41	296.210,20	0,90	273.410,82
2	1.200.000,00	245,00	1.962,69	1,740	0,9440	3.223,84	789.840,80	0,90	369.143,28
3	850.000,00	266,00	1.962,69	1,250	0,5488	1.346,41	358.145,06	0,90	442.669,45
4	800.000,00	250,00	1.962,69	1,250	0,8056	1.976,43	494.107,50	0,90	275.303,25
5	320.000,00	0,00	1.962,69	1,000	1,0000	1.962,69	0,00	0,90	288.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00		1.093,64	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.038,96
Amostra 2	310,00		1.190,78	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.143,15
Amostra 3	469,00		943,86	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	972,18
Amostra 4	300,00		917,68	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	871,80
Amostra 5	250,00		1.152,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.094,40

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

1.024,10

716,87

1.331,33

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	192,04	1.024,10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.024,10	196.668,16

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	12,00	20	Regular	1,50	0,8580	20,00	0,8864

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
298,38	1.962,69	1,150	0,8864	2.000,69	596.965,88

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
196.668,16	596.965,88	1,0000	793.634,04

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 192,04

Valor m²: R\$ 1.024,10

Valor Terreno: R\$ 196.668,16

Área da Edificação (m²): 298,38

Valor m²: R\$ 2.000,69

Valor Edificação: R\$ 596.965,88

Valor de Liquidez: R\$ 544.000,00

Valor Imóvel: R\$ 793.634,04

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 794.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 196.668,16	Valor por extenso: cento e noventa e seis mil e seiscentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos
Valor Edificação	R\$ 596.965,88	Valor por extenso: quinhentos e noventa e seis mil e novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e oito centavos
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
29.255	0	Indefinido		0,00	R\$ 794.000,00	R\$ 544.000,00

Valor Imóvel

R\$ 794.000,00

Valor por extenso: setecentos e noventa e quatro mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP

Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHES

CREA / CAU 5061102131

Local e Data

SAO PAULO

21/10/2024



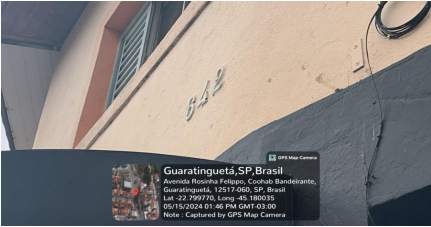
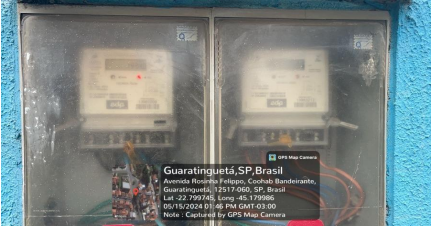
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira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

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Fachada Principal	Representação Identificação Numérica	Representação Vista da Rua
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024
		
Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024
		
Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua
Descrição	Descrição Vizinho	Descrição Vizinho
Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024
		
Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho	Descrição Vizinho	Descrição Vizinho frontal
Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024
		
Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua
Descrição CAVALETE	Descrição CAVALETE	Descrição RELÓGIO
Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024	Data Foto 17/05/2024
Fotos da Amostra 1		



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/05/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/05/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/05/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/05/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/05/2024

Imagem - Mapa





Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 27/10/2022



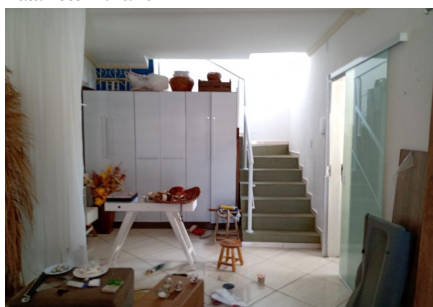
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 27/10/2022



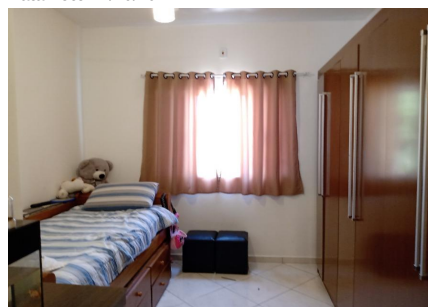
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição COMÉRCIO.
Data Foto 27/10/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição COMÉRCIO.
Data Foto 27/10/2022



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 27/10/2022



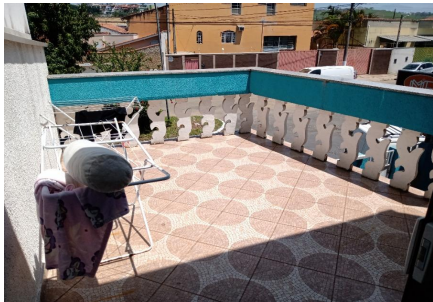
Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Sala de TV
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/10/2022



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 27/10/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Zoneamento

Avaliando Zoneamento: Z III - Mista

Amostra 1 Zoneamento: Z III - Mista

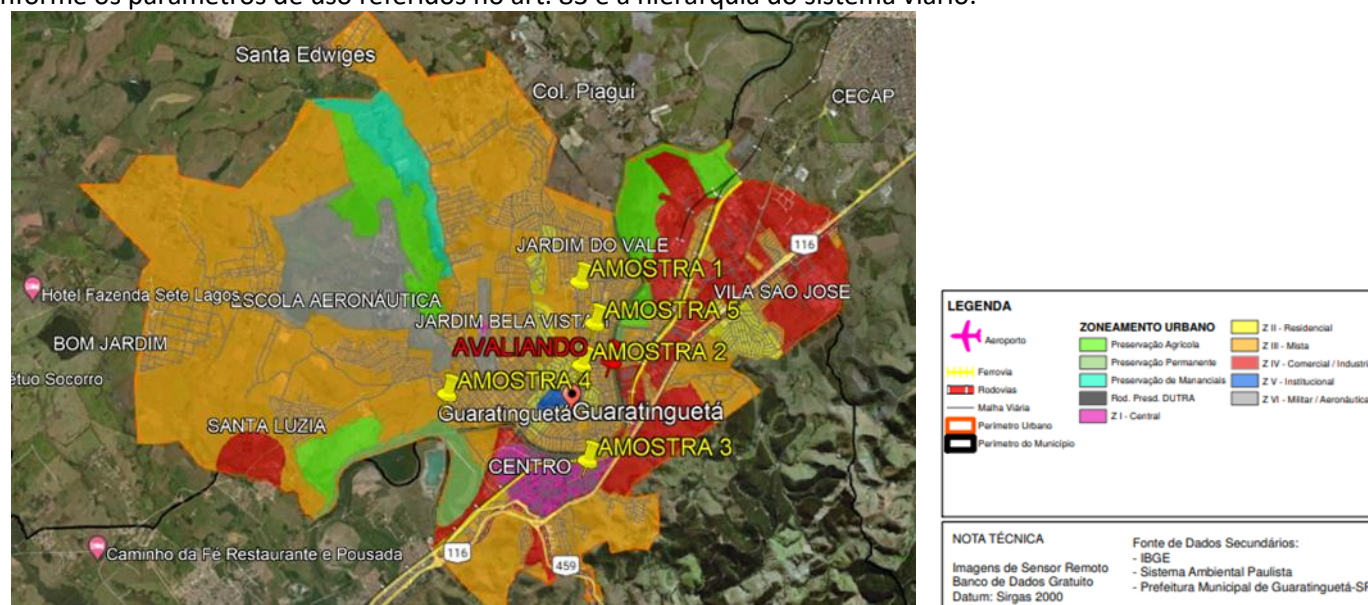
Amostra 2 Zoneamento: Z II - Residencial

Amostra 3 Zoneamento: Z I - Central

Amostra 4 Zoneamento: Z III - Mista

Amostra 5 Zoneamento: Z III - Mista

II – Zona Mista 1 (Predominantemente Residencial): zona de uso e ocupação por habitações, com edificações uni ou multifamiliares, tendo atividades de comércio e serviços privados e públicos permitidos conforme os níveis de incômodo destas atividades e a hierarquia do sistema viário; e III – Zona Mista 2 (Predominantemente Comercial): zona de uso e ocupação por atividades de comércio e serviços tanto privados quanto públicos, com edificações de um ou mais pavimentos conforme os parâmetros de uso referidos no art. 83 e a hierarquia do sistema viário.



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 697.000,00

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 39 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

68,44% **R\$ 477.000,00**

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:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 97.000,00

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 39 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.

69,07% **R\$ 67.000,00**

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: