

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GERALDO TADEU DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 74308971853		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 158.500,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010128678	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 19.640	
Logradouro R JUPITER		Nº 80		Andar	
Bairro/Setor JARDIM DO SOL		Cidade ITAPOLIS		UF SP	
				CEP 14900-000	
				Latitude -21.613754	
				Longitude -48.807034	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 200,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m			
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Vistoria externa		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
				<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input 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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 24 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial <b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria <b>Total de Banheiros:</b> 1					
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Ferro</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 0</b>	
				<b>Nº Dormitórios 0</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 54,46 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 54,46 m <sup>2</sup> Área Averbada: 43,18 m <sup>2</sup> Área não Averbada 11,28 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 14/10/2022					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não Foi verificado uma divergência de área construída. No local conforme Nº Controle Interno 11386196 estimou-se uma área de 54,46m <sup>2</sup> (conforme IPTU) e na Matrícula consta uma área de 43,18m <sup>2</sup> . Não foi possível descrever ao que se deve a divergência.					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

**Observações Finais**

Caso fossem consideradas as áreas do IPTU o valor de avaliação seria de Construção R\$ 88.000,00 (54,46m² x 1.624,18R\$/m²) + Terreno R\$ 62.000,00, Totalizando R\$ 150.000,00 e Liquidação forçada de R\$ 150.000,00.

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R JOSE N VIEIRA	Nº 184	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor		Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude -21.604742	Longitude -48.814560	
Descrição 201 CI 333, CASA Jardim Vitória 4 Quartos sendo 1 suíte Área Construída: 130				Fonte de Informações GILBERTO GOMES DE OLIVEIRA		Telefone (16) 99704-3261	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00		Data Venda / Oferta 17/10/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 130,00
Área Privativa 130		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro AV FRANCISCO DE ANTONIO ABREU	Nº 1493	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor		Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude -21.588053	Longitude -48.817537	
Descrição Casa a venda em Itapólis				Fonte de Informações Ponto Bom Imóveis		Telefone (16) 99778-7971	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00		Data Venda / Oferta 17/10/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 242,00	Área da Edificação (m²) 140,00
Área Privativa 140		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro AV DOUTOR MARINHO ROSA	Nº 46	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor		Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude -21.601194	Longitude -48.805624	
Descrição Casa a venda em Itapólis				Fonte de Informações Ponto Bom Imóveis		Telefone (16) 99778-7971	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00		Data Venda / Oferta 17/10/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 330,00	Área da Edificação (m²) 200,00
Área Privativa 200		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R PADRE ANTONIO VIEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor		Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude -21.603901	Longitude -48.823880	
Descrição Casa a venda em Itapólis				Fonte de Informações Ponto Bom Imóveis		Telefone (16) 99778-7971	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00		Data Venda / Oferta 17/10/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 336,00	Área da Edificação (m²) 144,63
Área Privativa 144,63		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R RODOLPHO LUIZ PERUSSO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor		Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude -21.606205	Longitude -48.824910	
Descrição Ref #: 234 CI 464 - Quartos: 3 Banheiros: 2 Garagem: 2 Área Construída: 112,00				Fonte de Informações GILBERTO GOMES DE OLIVEIRA		Telefone (16) 99704-3261	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00		Data Venda / Oferta 17/10/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 112,00
Área Privativa 112		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação:		Grau de Precisão:						
Metodologia: Evolutivo								
<b>Cálculo do Coeficiente de Depreciação</b>								
N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
2	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
3	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
4	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
5	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632

**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	220.000,00	130,00	1.906,94	0,919	0,7000	1.226,73	159.474,90	0,90	54.472,59
2	270.000,00	140,00	1.906,94	1,070	0,7000	1.428,30	199.962,00	0,90	63.034,20
3	450.000,00	200,00	1.906,94	0,919	0,9232	1.617,89	323.578,00	0,90	113.779,80
4	330.000,00	144,63	1.906,94	0,919	0,9232	1.617,89	233.995,43	0,90	86.404,11
5	370.000,00	112,00	1.906,94	1,221	0,9632	2.242,69	251.181,28	0,90	106.936,85

**Homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais							Homogeneização (R\$/m²)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Amostra 1	200,00	272,36	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	272,36
Amostra 2	242,00	260,47	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	270,89
Amostra 3	330,00	344,79	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	1,0000	365,48
Amostra 4	336,00	257,16	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	1,0000	272,59
Amostra 5	300,00	356,46	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	374,28
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>									311,12

Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência

Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	217,78
		Valor Máximo	404,46

**Determinação Valor Terreno**

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	200,00	311,12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	311,12	62.224,00

**Determinação Valor Construção**

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	24,00	40	Regular	2,00	0,7450	20,00	0,7960
Área Privativa		CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor	
43,18		1.906,94	1,070	0,7960	1.624,18	70.132,09	

**Determinação Valor Imóvel**

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
62.224,00	70.132,09	1,0000	132.356,09

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 200,00	Valor m²: R\$ 311,12	Valor Terreno: R\$ 62.224,00
Área da Edificação (m²): 43,18	Valor m²: R\$ 1.624,18	Valor Edificação: R\$ 70.132,09
Valor de Liquidez: R\$ 90.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 132.356,09
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 132.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 62.000,00	Valor por extenso: sessenta e dois mil reais
Valor Edificação	R\$ 70.000,00	Valor por extenso: setenta 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
19.640	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 132.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e dois 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 SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131
--	--	-----------------------

<p><b>Local e Data</b> SÃO PAULO 17/10/2022</p>	
---	---

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.**

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 14/10/2022



Representação Identificação Numérica  
 Descrição  
 Data Foto 14/10/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 14/10/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 14/10/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 14/10/2022



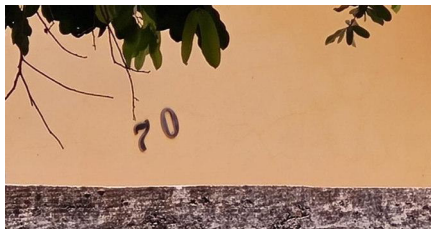
Representação Vista da Rua  
 Descrição VIZINHO  
 Data Foto 14/10/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição VIZINHO  
 Data Foto 14/10/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição VIZINHO  
 Data Foto 14/10/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição VIZINHO  
 Data Foto 14/10/2022

Fotos da Amostra 1



Representação  
 Descrição  
 Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação  
 Descrição  
 Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 132.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	Inflação média ao ano	11,89%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro		3,45% ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,36% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,28% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 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. 68,18% **R\$ 90.000,00****Diagnóstico de Mercado**

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 150.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	Inflação média ao ano	11,89%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro		3,45% ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,36% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,28% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 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. 68,00% **R\$ 102.000,00**

**Diagnóstico de Mercado**

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx