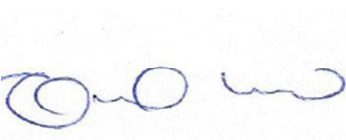


Página 1 / 7

**Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo** (Versão: JAN2018) Página 2 / 7

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 328.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e oito mil reais				
Valor Edificação	R\$ 557.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinquenta e sete 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
123.716	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 885.000,00	Valor por extenso: oitocentos e oitenta e cinco 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	
Local e Data SÃO PAULO 20/04/2023						

"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.**

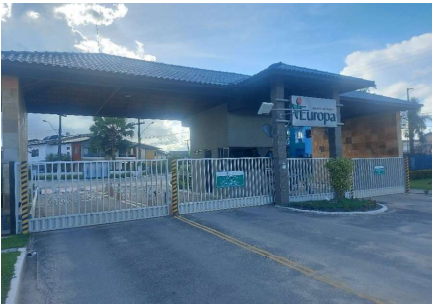
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais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

Documentação Fotográfica

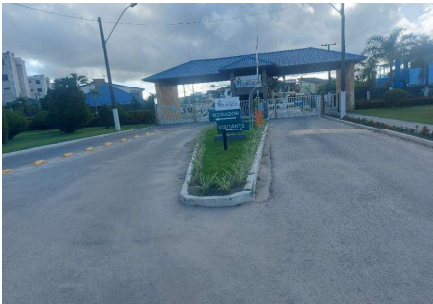
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal  
Descrição FACHADA  
Data Foto 19/04/2023



Representação Fachada Principal  
Descrição FACHADA  
Data Foto 19/04/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VISTA DA RUA  
Data Foto 19/04/2023



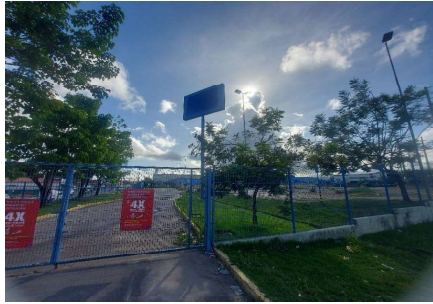
Representação Vista da Rua  
Descrição VISTA DA RUA  
Data Foto 19/04/2023



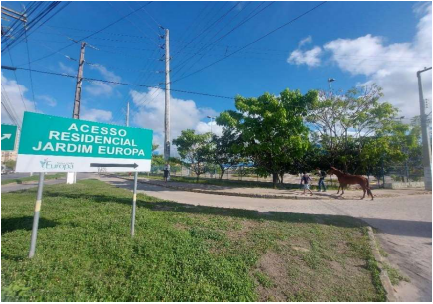
Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHANÇA  
Data Foto 19/04/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHANÇA  
Data Foto 19/04/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHANÇA  
Data Foto 19/04/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHANÇA  
Data Foto 19/04/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHANÇA  
Data Foto 19/04/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHANÇA  
Data Foto 19/04/2023

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



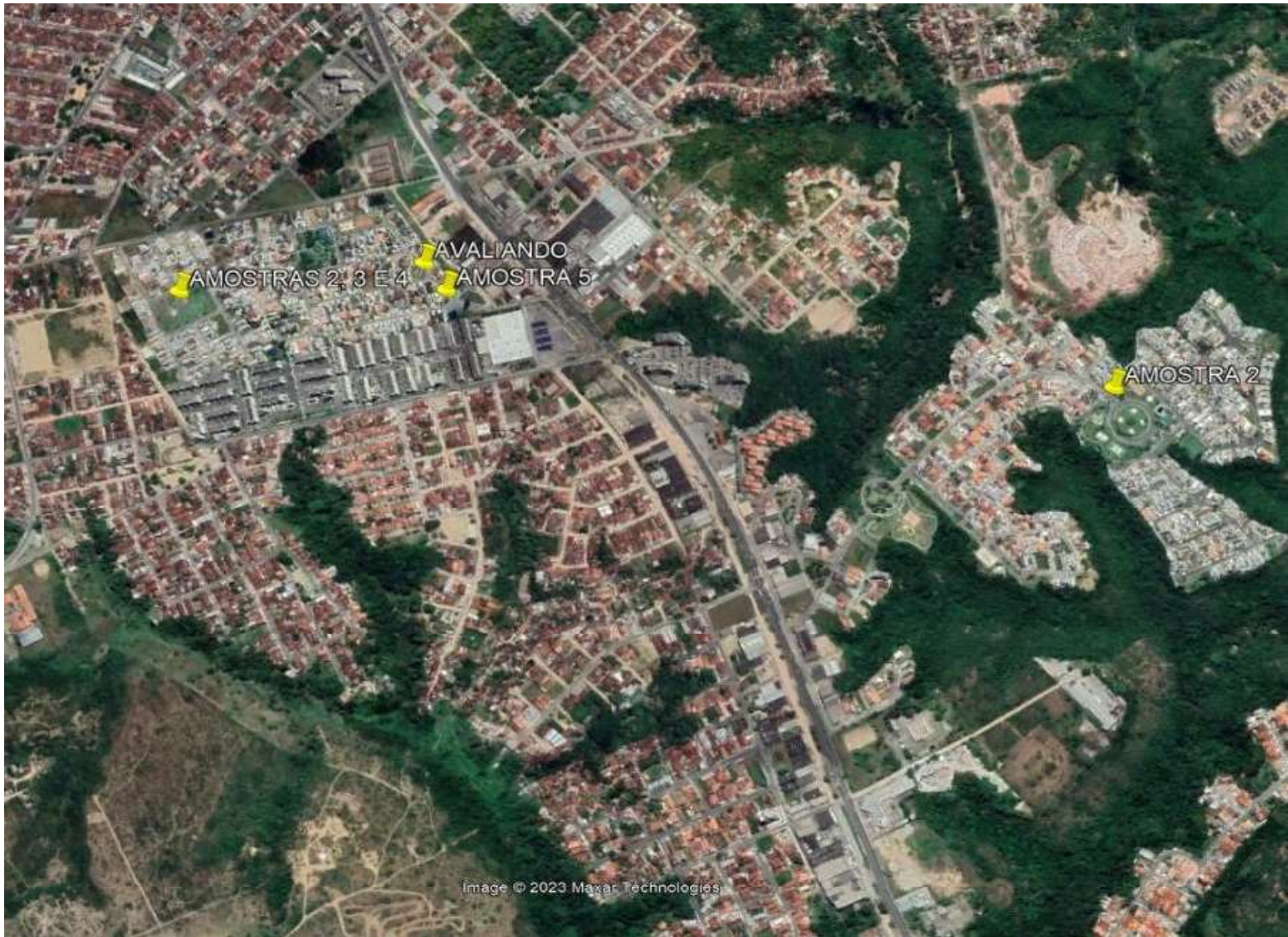
Representação  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa





Representação: Mapa



Representação: Mapa





ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ

**CERTIDÃO CADASTRAL IMÓVEL**

NÚMERO DA CERTIDÃO: 0372397/23-90

**Inscrição Imobiliária**  
29617814

**Inscrição Cartográfica**  
08.2963.0066.9001

**Tipo do Imóvel**  
Predial

**Endereço**

RUA EMP JOSE FERNANDES MESQUITA TENORIO, 39 , BAIRRO ANTARES Quadra E Lote 013, MACEIO/AL  
- CEP: 57.048-114

**Área do Terreno**

312,000000

**Testada do Imóvel**

12,000000

**Área Terreno da Unidade – Condomínio**

312,000000

**Área Total Construída**

281,430000

**Uso do Imóvel**

OCUP/C EDF UR1 UD RE

**Tipo de Construção**

CASA

**Padrão Construtivo**

C - ALTO

**Valor Venal do Terreno**

23.271,30

**Valor Venal da Construção**

386.439,97

**Valor Venal do Imóvel**

409.711,28

**Situação Cadastral**

Ativo

**Categoria do Imóvel**

TRIBUTAVEL

MACEIÓ (MCZ), 20 de Abril de 2023

Válida até: 10/05/2023



Código de autenticidade: **3FB5E05E82FDB7F2**

A autenticidade desta certidão DEVE ser confirmada na pagina da Secretaria de Economia,  
no endereço: <http://www.maceio.al.gov.br/semec/>.

Verifique atentamente as informações descritas nesta certidão



VALOR FINAL DO IMÓVEL	
R\$ 885.000,00	
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 5,90% IPCA 12 meses
Comissão de venda 0,10% ao mês	Custo financeiro 9,30% ao ano
Total 1 0,36% ao mês	Total 2 0,74% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,10% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização 36 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.	67,34% R\$ 596.000,00
Diagnóstico de Mercado	
Nível de Oferta:	alto médio/baixo baixo
Nível de Demanda:	alto médio/baixo x baixo
Absorção:	rápida normal/difícil x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido normal/recessivo x recessivo
CONSIDERAÇÕES:	