

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SILVIA CONSTANTINO SILVA		Nº CPF / CNPJ 70580993167		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 749.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010347835	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 194.250	
Logradouro R FELIPE CAMARAO		Nº 183		Andar	
Bairro/Setor PARQUE DALLAS		Cidade CAMPO GRANDE		UF MS	
				CEP 79051-360	
				Latitude -20.487019	
				Longitude -54.581332	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <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		Infraestrutura Urbana <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 Tipo Pavimentação: Asfalto		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 checked="" 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 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 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 250,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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 type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 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: 4	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões Área Privativa: 210,58 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 210,58 m ² Área Averbada: 210,58 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 6 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	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmica	
Sala de Jantar / Copa		1		Cerâmica	
Cozinha		1		Cerâmica	
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)		1		Cerâmica	
Banheiro social		3		Cerâmica	
Dormitório		5		Cerâmica	
Banheiro Suíte		1		Cerâmica	
Suíte		1		Cerâmica	
Churrasqueira		1		Cerâmica	
				Tipo Acabamento Parede	
				Pintura	
				Pintura	
				Pintura	
				Pintura	
				Pintura	
				Pintura	
				Pintura	
				Telha Cerâmica	

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: 04/06/2024

- 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 ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes. Características internas do imóvel foram retiradas do laudo anterior de numeração 22825884. In loco constatou-se que imóvel não possui identificação na fachada, mas através do laudo anterior e histórico do GPS GoogleMaps, foi possível verificar a numeração do mesmo e vincular as documentações fornecidas.

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

1	Logradouro R CORONEL BENTO	Nº 268	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor VILA VILAS BOAS		Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79051-110	Latitude 0
Longitude 0		Descrição Excelente casa com 178m² de área construída. Possui sala de estar, sala de jantar, lavabo, três suítes sendo uma com armário, cozinha com armários, área de serviço, banheiro de serviço, quintal com espaço para piscina, espaço gourmet e garagem para até 04 carros. Imóvel desocupado.		Fonte de Informações Facundo Imobiliária	Telefone (67) 99857-2315
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 790.000,00		Data Venda / Oferta 04/06/2024	Valor m²
Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 178,00	
Área Privativa 178		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro AV BOM PASTOR	Nº 1283	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor VILA VILAS BOAS		Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79051-220	Latitude 0
Longitude 0		Descrição Casa térrea com dupla aptidão, contendo: sala ampla com 2 ambientes. Cozinha. Jardim de inverno. Escritório com entrada independente com lavabo ou pode ser utilizado de quarto. Banheiro social. Suíte com armário, closet e banheira área de serviço garagem coberta para 2 carros edícula nos fundos, contendo: despensa ou pode ser utilizado como quarto. Varanda com balcão. Pergolado. Lavabo		Fonte de Informações MVM Soluções Imobiliárias	Telefone (67) 99869-2104
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 860.000,00		Data Venda / Oferta 04/06/2024	Valor m²
Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 220,00	
Área Privativa 220		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R ADEMAR FERREIRA DA SILVA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor VILA VILAS BOAS		Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79051-845	Latitude 0
Longitude 0		Descrição Residência em uma localização ótima no bairro, com planejados nos quartos e na cozinha.		Fonte de Informações Luciana M. R. da Costa	Telefone (67) 98190-3015
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 799.000,00		Data Venda / Oferta 04/06/2024	Valor m²
Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 190,00	Área da Edificação (m²) 190,00	
Área Privativa 190		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R ESTACIO DE SA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor VILA VILAS BOAS		Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79051-310	Latitude 0
Longitude 0		Descrição Lote/Terreno à Venda, 192 m² por R\$ 195.000 COD. BROTR14938		Fonte de Informações BR House - Matriz: Brasília/DF	Telefone (61) 3003-9182
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 195.000,00		Data Venda / Oferta 04/06/2024	Valor m²
Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 192,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R NICOMEDES VIEIRA DE REZENDE	Nº 1580	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor VILA VILAS BOAS		Cidade CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79051-251	Latitude 0
Longitude 0		Descrição Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 360.000 COD. 1204		Fonte de Informações Senzano Empreendimentos Imobiliários	Telefone (67) 99841-0528
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00		Data Venda / Oferta 04/06/2024	Valor m²
Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: 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	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
2	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
3	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
4	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000
5	60	1,00	2	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	790.000,00	178,00	1.666,83	1,560	0,9232	2.400,56	427.299,68	0,90	326.430,29
2	860.000,00	220,00	1.666,83	1,560	0,9232	2.400,56	528.123,20	0,90	298.689,12
3	799.000,00	190,00	1.666,83	1,560	0,8752	2.275,74	432.390,60	0,90	329.948,46
4	195.000,00	0,00	1.666,83	1,000	1,0000	1.666,83	0,00	0,90	175.500,00
5	360.000,00	0,00	1.666,83	1,000	1,0000	1.666,83	0,00	0,90	324.000,00

Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	360,00						906,75	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	943,02
Amostra 2	300,00						995,63	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.015,54
Amostra 3	360,00						916,52	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	953,18
Amostra 4	192,00						914,06	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	850,08
Amostra 5	360,00						900,00	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	936,00

Fatores:										
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										
Saneamento das Amostras (+/-30%)										
									Valor Mínimo	657,69
									Valor Máximo	1.221,43

Determinação Valor Terreno										
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	250,00	939,56	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	939,56	234.890,00

Determinação Valor Construção									
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.		
60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232		
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor				
210,58	1.666,83	1,560	0,9232	2.400,56	505.509,92				

Determinação Valor Imóvel			
Valor Terreno	234.890,00	Valor Edificação	505.509,92
		F Com	1,0000
		Total	740.399,92


Cálculo Valor Avaliação			
Área do Terreno (m²): 250,00	Valor m²: R\$ 939,56	Valor Terreno: R\$ 234.890,00	
Área da Edificação (m²): 210,58	Valor m²: R\$ 2.400,56	Valor Edificação: R\$ 505.509,92	
Valor de Liquidez: R\$ 517.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 740.399,92	
		Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 740.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 235.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 505.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinco 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
194.250	0	Indefinido		250,00	R\$ 740.000,00	R\$ 517.000,00
Valor Imóvel	R\$ 740.000,00	Valor por extenso: setecentos e quarenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:					
Nome Companhia Avaliação	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Nome do Avaliador	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU	5061102131

<p>Local e Data</p> <p>SAO PAULO</p> <p>11/06/2024</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 04/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 04/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 04/06/2024



Representação
Descrição
 Data Foto 04/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 04/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição PLACA DA RUA
 Data Foto 04/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 04/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 04/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO A ESQUERDA
 Data Foto 04/06/2024



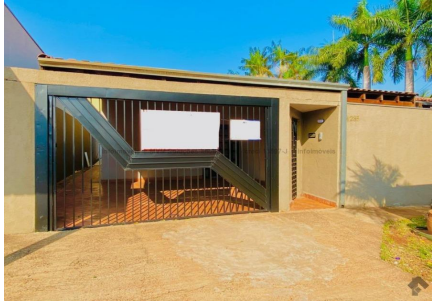
Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO A DIREITA
 Data Foto 04/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 04/06/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Alpendre

Descrição

Data Foto 04/06/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Garagem

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Churrasqueira

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

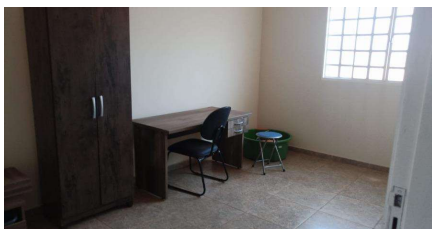
Data Foto 18/11/2022



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 18/11/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 18/11/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 18/11/2022



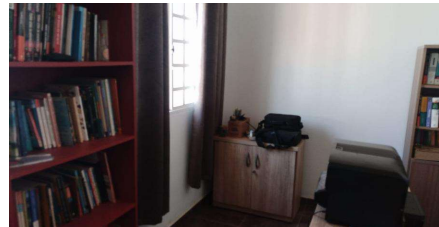
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 18/11/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 18/11/2022



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 18/11/2022



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 18/11/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 18/11/2022

Fotos da Amostra 1

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 740.000,00

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.

69,86% **R\$ 517.000,00**

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: