

IDENTIFICAÇÃO				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALINE PEREIRA CASTRO		Nº CPF / CNPJ 80916023591		Nome Condomínio/Empreendimento RES COLINA AZUL 2
Valor Compra Venda R\$ 120.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010287849
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 43.252	
Logradouro R COLINA AZUL		Nº 3631	Andar	Complemento AP N 202
Bairro/Setor PAU DA LIMA		Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41245-000    Latitude    Longitude
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 Tipo Pavimentação: 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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" 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 type="checkbox"/> Parque		<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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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 type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 266,69 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 6,280000 %    Fundos 0,00 m    Lado Esquerdo: 0,00 m		
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> <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> Nº de Pavimentos: 5    Nº Unidades Por Andar: 4    Nº Total de Unidades no condomínio: 20    Nº de Elevadores: 0    Valor Condomínio: <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 checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" 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 checked="" 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>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Habitação <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 30 <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 1</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 47,60 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 4,91 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 52,51 m <sup>2</sup> Área Averbada: 52,51 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Nº Dormitórios 2</b> <b>Face Imóvel</b> <input checked="" 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>
Área de Serviço Coberta		1	Cerâmica	Cerâmico
Banheiro social		1	Cerâmica	Cerâmico
Cozinha		1	Cerâmica	Cerâmico
Dormitório		2	Cerâmica	Pintura
Sala de TV		1	Cerâmica	Pintura
				Gesso

**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  
 Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada. P.Ara avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documento e imóveis semelhantes.  
 Descrições retirados do laudo anterior PO 17485013 - data 08/12/2021

**Questões Complementares**

Data da Vistoria: 12/04/2024

- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| O imóvel possui vaga de garagem do tipo rotativa, com isso não foi considerada para o cálculo da presente avaliação. |                                     |                                     |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| O imóvel possui vaga de garagem do tipo rotativa, com isso não foi considerada para o cálculo da presente avaliação  |                                     |                                     |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Observações Finais**

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

1	Logradouro AV ALIOMAR BALEEIRO	Nº 52	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM NOVA ESPERANCA	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41370-045	Latitude -12.918271 Longitude -38.418913
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 110.000		Fonte de Informações Evaldo S. Júnior		Telefone (71) 99909-6194
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 11/04/2024	Valor m² R\$ 2.200,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 50,00		Área da Edificação (m²) 50,00		
2	Logradouro R SUL	Nº 23	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SAO MARCOS	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41250-040	Latitude -12.927855 Longitude -38.438665
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 170.000		Fonte de Informações Central de Vendas		Telefone (71) 99124-0628
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2024	Valor m² R\$ 2.833,33	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 60,00		Área da Edificação (m²) 60,00		
3	Logradouro R COLINA AZUL	Nº 1693	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PAU DA LIMA	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41245-000	Latitude Longitude
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 114.900		Fonte de Informações Milene Andrade dos Santos		Telefone (71) 99979-4900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 114.900,00	Data Venda / Oferta 12/04/2024	Valor m² R\$ 2.209,61	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 52,00		Área da Edificação (m²) 52,00		
4	Logradouro R PASTOR JOSE GUILHERME DE MORAES	Nº 2	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PAU DA LIMA	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41235-015	Latitude -12.918315 Longitude -38.441725
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 145.000		Fonte de Informações Sandro Imóveis		Telefone (71) 99279-0368
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2024	Valor m² R\$ 2.788,46	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 52,00		Área da Edificação (m²) 52,00		
5	Logradouro R COLINA AZUL	Nº 2	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PAU DA LIMA	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41245-000	Latitude -12.920344 Longitude -38.438922
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 158.000		Fonte de Informações PINHO IMOVEIS LTDA		Telefone (71) 3506-4618
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 158.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2024	Valor m² R\$ 3.038,46	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 52,00		Área da Edificação (m²) 52,00		

**Tabela de homogeneização**


Grau de Fundamentação: I		Grau de Precisão: I													
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	50,00	110.000,00	2.200,00	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.043,08
Amostra 2	60,00	170.000,00	2.833,33	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.633,79
Amostra 3	52,00	114.900,00	2.209,61	0,9500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.140,48
Amostra 4	52,00	145.000,00	2.788,46	0,9500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.491,42
Amostra 5	52,00	158.000,00	3.038,46	0,9500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.857,67
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>															
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
Saneamento das Amostras (+/-30%)														Valor Mínimo	1.703,30
														Valor Máximo	3.163,27

<b>Cálculo Valor Avaliação</b>		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 47,60	Valor m²: R\$ 2.433,29	Valor Edificação: R\$ 115.824,60
<b>Valor de Liquidez: R\$ 81.000,00</b>	Valor Imóvel:	R\$ 115.824,60
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 116.000,00

<b>Avaliação para Garantia de Financiamento</b>		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 116.000,00	Valor por extenso: cento e dezesseis mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

<b>Unidades Autônomas</b>						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
43,	0	Indefinido		47,60	R\$ 116.000,00	R\$ 81.000,00
Valor Imóvel	R\$ 116.000,00	Valor por extenso: cento e dezesseis mil reais				

<b>Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador</b>		
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> SAO PAULO 12/04/2024</p>	
---	---

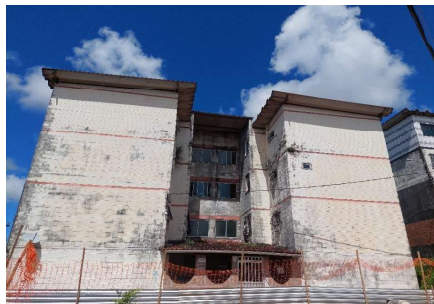
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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



Representação Descrição  
 Descrição  
 Data Foto



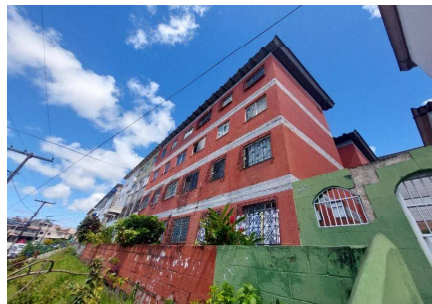
Representação Descrição  
 Descrição  
 Data Foto



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto



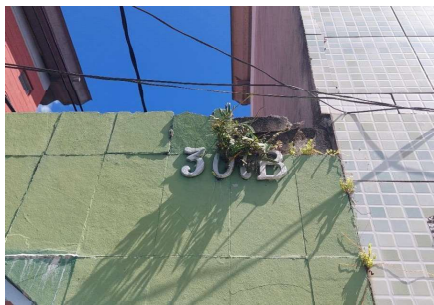
Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação Descrição  
 Descrição  
 Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 3



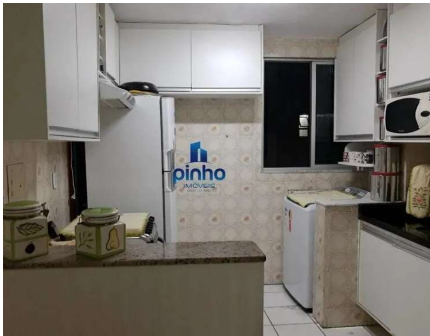
Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 5



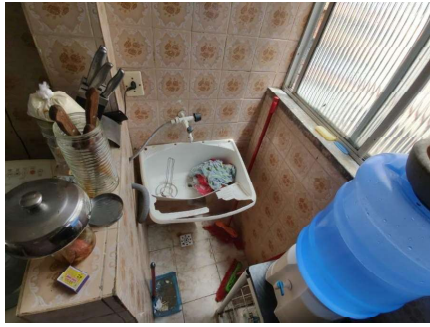
Representação  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa

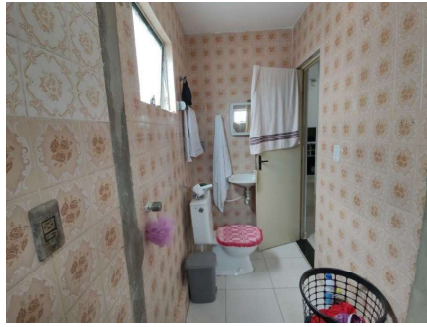


Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



**Representação** Área de Serviço Coberta  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação** Banheiro social  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação** Banheiro social  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação** Cozinha  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação** Cozinha  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



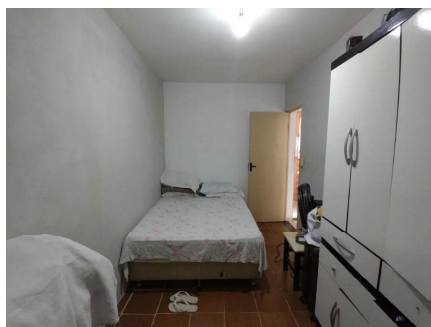
**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
 Data Foto 08/12/2021



**Representação**  
**Descrição** Medidores  
 Data Foto 08/12/2021



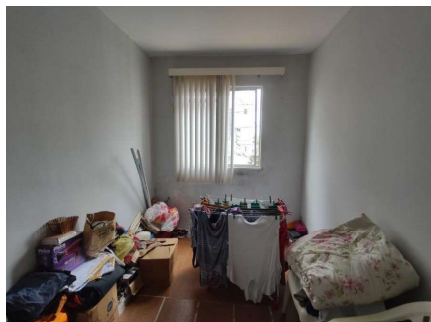
**Representação Dormitório**  
**Descrição 1**  
**Data Foto 08/12/2021**



**Representação Dormitório**  
**Descrição 1**  
**Data Foto 08/12/2021**



**Representação Dormitório**  
**Descrição 2**  
**Data Foto 08/12/2021**



**Representação Dormitório**  
**Descrição 2**  
**Data Foto 08/12/2021**



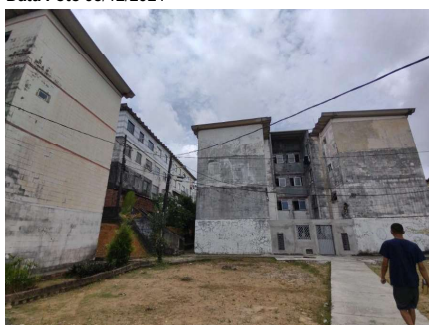
**Representação Sala de TV**  
**Descrição**  
**Data Foto 08/12/2021**



**Representação Sala de TV**  
**Descrição**  
**Data Foto 08/12/2021**



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição Vizinhos**  
**Data Foto 08/12/2021**



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição Vizinhos**  
**Data Foto 08/12/2021**

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 116.000,00

**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 de aplicação financ.	14,25% Taxa Selic+2,25%
Manutenção/administração	0,16% ao mês	Inflação média ao ano	4,61% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	9,22% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,27% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,74% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,01% 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. 69,83% **R\$ 81.000,00**

**Diagnóstico de Mercado**

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx