


IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANDRE SOUSA LEMOS		Nº CPF / CNPJ 17329688886		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.108.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010068675	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 15		Matrícula 28421	
Logradouro R EUGENIO DA SILVA		Nº 133		Andar	
Bairro/Setor HORTO FLORESTAL		Cidade SAO PAULO		UF SP	
				CEP 02378-080	
				Latitude -23.452242	
				Longitude -46.629944	
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 checked="" 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 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 checked="" 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		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"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 198,13 m ² Testada (Frente): 8,50 m Lado Direito: 23,32 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 8,50 m Lado Esquerdo: 23,30 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 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: 0					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões Área Privativa: 295,61 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 295,61 m ² Área Averbada: 295,61 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 2		Nº Dormitórios 0 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	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
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: 15/03/2023					
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 checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
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

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.

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

1	Logradouro R LUIS CARLOS GENTILE DE LAET	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor HORTO FLORESTAL	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02378-000	Latitude -23.452857
	Descrição Excelente sobrado no bairro do Tremembê/zona norte com vista para o Horto Florestal. Excelente localização. São 3 dormitórios, suite, lavabo, banheiro social, sala em porcelanato, cozinha planejada, lavanderia, terraço na parte superior e quintal. Próximo ao comércio da região, escolas, supermercados, principais vias de acesso. Próximo ao Horto Florestal e Serra da Cantareira com toda a natureza e ar puro que essa região oferece. Vale a pena conferir.				Longitude -46.628767
	Fonte de Informações Carlos Ferrari Imóveis		Telefone (11) 96272-6666		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 15/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00
	Área Privativa 171		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²) 166,00				
	Área da Edificação (m²) 171,00				
2	Logradouro R FRUCTUOSO VIANNA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor HORTO FLORESTAL	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02378-130	Latitude -23.449882
	Descrição Sobrado a venda, Horto Florestal, 03 dormitórios, 01 suite, 04 vagas, quarto de serviço, cozinha planejada, armários embutidos, portão automático, localização excelente, a 100 mts Av. Luis Carlos Gentile de Laet, junto ao verde da natureza, ao Horto Florestal, Serra da Cantareira, fácil acesso a Av. Santa Inês, próximo aos colégios da região, com amplo comercio de supermercados, padarias, academias, farmacias, escolas, transporte publico..				Longitude -46.630175
	Fonte de Informações Carlos Ferrari Imóveis		Telefone (11) 96272-6666		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 796.000,00	Data Venda / Oferta 15/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 220		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²) 200,00				
	Área da Edificação (m²) 220,00				
3	Logradouro R FRANCISCO PORTUGAL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor HORTO FLORESTAL	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02378-140	Latitude -23.451320
	Descrição Excelente oportunidade na Vila Rosa - casa assobradada com 229 metros de área construída, 3 dormitórios sendo 1 suite, sala para 3 ambientes, jardim de inverno, ampla cozinha, área de serviço, quintal e duas vagas de garagem. Nos fundos, edícula com sala, cozinha, banheiro e dormitório. Região muito tranquila, próxima ao Horto Florestal, à avenida Luis Carlos Gentile de Laet e transporte público.				Longitude -46.629900
	Fonte de Informações Carlos Ferrari Imóveis		Telefone (11) 96272-6666		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 15/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 229		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²) 300,00				
	Área da Edificação (m²) 229,00				
4	Logradouro R ANGELO CAPRICHIO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor HORTO FLORESTAL	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02377-010	Latitude -23.458354
	Descrição Sobrado no Horto Florestal, com 120 m2 de área total. São 2 dormitórios e + 1 dormitório com banheiro no fundo da casa. Total 3 banheiros e 3 dorms. Sala para dois ambientes e vaga para dois carros. Casa reformada. Ao lado do Horto Florestal, rua tranquila.				Longitude -46.630636
	Fonte de Informações Carlos Ferrari Imóveis		Telefone (11) 96272-6666		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 15/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²) 120,00				
	Área da Edificação (m²) 100,00				
5	Logradouro R PROFESSOR LUIS AMARAL WAGNER	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA PEDRA BRANCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02635-110	Latitude -23.456255
	Descrição Sobrado de 3 dormitórios, 1 suite, terraço, sala 2 amb's, dep, empregada, piso de madeira, lavabo, 2 vagas, churrasqueira, entrada lateral e quintal. Próximo ao Horto Florestal, com varias linhas de ônibus, rua bem tranquila e arborizada.				Longitude -46.644738
	Fonte de Informações Carlos Ferrari Imóveis		Telefone (11) 96272-6666		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 15/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00
	Área Privativa 130		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²) 150,00				
	Área da Edificação (m²) 130,00				

Tabela de homogeneização													
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: I								
Metodologia: 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	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000					
2	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656					
3	60	35,00	58	Novo e Regular	1,50	0,5370	20,00	0,6296					
4	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216					
5	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232					
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	650.000,00	171,00	1.912,60	1,386	0,7000	1.855,60	317.307,60	0,90	299.423,16				
2	796.000,00	220,00	1.912,60	1,386	0,7656	2.029,50	446.490,00	0,90	314.559,00				
3	600.000,00	229,00	1.912,60	0,672	0,6296	809,20	185.306,80	0,90	373.223,88				
4	550.000,00	100,00	1.912,60	1,776	0,8216	2.790,79	279.079,00	0,90	243.828,90				
5	550.000,00	130,00	1.912,60	1,212	0,9232	2.140,04	278.205,20	0,90	244.615,32				
Homogeneização													
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	166,00				1.803,75	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.749,64	
Amostra 2	200,00				1.572,80	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.588,53	
Amostra 3	300,00				1.244,08	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.318,72	
Amostra 4	120,00				2.031,91	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.910,00	
Amostra 5	150,00				1.630,77	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.532,92	
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização											MÉDIAS DAS AMOSTRAS		1.619,96
Localização											Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo: 1.133,97 Valor Máximo: 2.105,95
Determinação Valor Terreno													
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)			
1	198,13	1.619,96	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.619,96	320.962,67			
Determinação Valor Construção													
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.						
60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632						
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor								
295,61	1.912,60	1,410	0,9632	2.597,53	767.855,84								
Determinação Valor Imóvel													
Valor Terreno	Valor Edificação			F Com	Total								
320.962,67	767.855,84			1,0000	1.088.818,51								
Cálculo Valor Avaliação													
Área do Terreno (m²): 198,13				Valor m²: R\$ 1.619,96			Valor Terreno: R\$ 320.962,67						
Área da Edificação (m²): 295,61				Valor m²: R\$ 2.597,53			Valor Edificação: R\$ 767.855,84						
Valor de Liquidez: R\$ 761.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 1.088.818,51						
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 1.089.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento													
Valor Terreno	R\$ 321.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e um mil reais											
Valor Edificação	R\$ 768.000,00	Valor por extenso: setecentos e sessenta e oito 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							
28421	0	Indefinido											
Valor Imóvel	R\$ 1.089.000,00	Valor por extenso: um milhão e oitenta e nove 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					
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>Local e Data SAO PAULO 15/03/2023</p> </div> <div style="width: 80%; text-align: center;">  </div> </div>													

"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 15/03/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 15/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 15/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 15/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 15/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerda
 Data Foto 15/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerda
 Data Foto 15/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direita
 Data Foto 15/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direita
 Data Foto 15/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direita +1
 Data Foto 15/03/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 15/03/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/03/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/03/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/03/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/03/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.089.000,00

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 0,35% 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 0,46% ao mês	Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,20% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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. 69,88% R\$ 761.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		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	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: