

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MIGUEL CALATAYUD PLA FILHO		Nº CPF / CNPJ 09306276877		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 212.600,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3060/990	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 29.221	
Logradouro R MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL		Nº 170		Andar	
Complemento CS 2		Bairro/Setor CAICARA		Cidade PRAIA GRANDE	
UF SP		CEP 11706-360		Latitude -24.042935	
Longitude -46.525388					
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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 checked="" 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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 122,06 m ² Testada (Frente): 4,82 m Lado Direito: 28,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 4,50 m Lado Esquerdo: 26,25 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000000-0000	
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 checked="" 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 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		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 31 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: 2	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 95,64 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 95,64 m ² Área Averbada: 62,4 m ² Área não Averbada 33,24 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Parede	
Tipo Acabamento Piso		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: 25/09/2024					
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? Foi verificado uma divergência de área construída. IPTU informa área de 95,64 m ² e na Matrícula consta uma área de 62,40 m ² . <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" 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 moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes. Caso as áreas do IPTU fossem consideradas, o valor de avaliação seria de: Área construída 95,64 m² * 2.078,30R\$/m² = R\$ 198.768,61; Área de terreno 122,06m² * 1.284,43R\$/m² = R\$ 156.777,52; Valor total de avaliação nesta situação: R\$ 355.000,00; e Valor de liquidação forçada: R\$ 248.000,00. O presente laudo de avaliação se deu utilizando o documento matrícula.

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

1	Logradouro R MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL	Nº 244	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor CAICARA		Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11706-360	Latitude -24.043260
Longitude -46.525997		Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 77 m² por R\$ 280.000			
Fonte de Informações ALEX FERRARI		Telefone (13) 99661-7199			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00			
Data Venda / Oferta 25/09/2024		Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 186,16
Área da Edificação (m²) 77,26		Área Privativa 77,26		Área Comum (m²) 0	
Vida Útil (em anos) 60					
2	Logradouro R MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL	Nº 500	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor CAICARA		Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11706-360	Latitude -24.044320
Longitude -46.527994		Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 87m² - Vila Caicara			
Fonte de Informações ALEX FERRARI		Telefone (13) 99661-7199			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00			
Data Venda / Oferta 25/09/2024		Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00
Área da Edificação (m²) 87,00		Área Privativa 87		Área Comum (m²) 0	
Vida Útil (em anos) 60					
3	Logradouro R MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL	Nº 250	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor CAICARA		Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11706-360	Latitude -24.043290
Longitude -46.526055		Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 89m² - Jardim Real			
Fonte de Informações ALEX FERRARI		Telefone (13) 99661-7199			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00			
Data Venda / Oferta 25/09/2024		Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 170,00
Área da Edificação (m²) 89,00		Área Privativa 89		Área Comum (m²) 0	
Vida Útil (em anos) 60					
4	Logradouro R MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL	Nº 162	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor CAICARA		Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11706-360	Latitude -24.042901
Longitude -46.525326		Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 100m² - Jardim Real			
Fonte de Informações ALEX FERRARI		Telefone (13) 99661-7199			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 335.000,00			
Data Venda / Oferta 25/09/2024		Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 130,00
Área da Edificação (m²) 100,00		Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0	
Vida Útil (em anos) 60					
5	Logradouro R MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL	Nº 1728	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor CAICARA		Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11706-360	Latitude -24.049210
Longitude -46.537030		Descrição Casa com 3 Quartos à venda, 64m² - Vila Caicara			
Fonte de Informações ALEX FERRARI		Telefone (13) 99661-7199			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 0
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00			
Data Venda / Oferta 25/09/2024		Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00
Área da Edificação (m²) 64,00		Área Privativa 64		Área Comum (m²) 0	
Vida Útil (em anos) 60					

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I

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	40,00	67	Novo e Regular	1,50	0,4470	20,00	0,5576
2	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
3	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
4	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
5	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000

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	280.000,00	77,26	2.017,89	0,900	0,5576	1.012,66	78.238,11	0,90	181.585,70
2	300.000,00	87,00	2.017,89	0,900	0,7000	1.271,27	110.600,49	0,90	170.459,56
3	320.000,00	89,00	2.017,89	0,900	0,7000	1.271,27	113.143,03	0,90	186.171,27
4	335.000,00	100,00	2.017,89	1,250	0,7000	1.765,65	176.565,00	0,90	142.591,50
5	385.000,00	64,00	2.017,89	1,250	0,7000	1.765,65	113.001,60	0,90	244.798,56

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	186,16		975,43	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.024,20
Amostra 2	150,00		1.136,40	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.181,86
Amostra 3	170,00		1.095,13	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.149,89
Amostra 4	130,00		1.096,86	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.107,83
Amostra 5	125,00		1.958,39	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.958,39

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										Valor
										1.284,43
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo
										899,10
										Valor Máximo
										1.669,76

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	122,06	1.284,43	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.284,43	156.777,52

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	31,00	52	Novo e Regular	1,50	0,6100	20,00	0,6880
Área Privativa		CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor	
62,40		2.017,89	1,497	0,6880	2.078,30	129.685,92	

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
156.777,52	129.685,92	1,0000	286.463,44

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 122,06	Valor m²: R\$ 1.284,43	Valor Terreno: R\$ 156.777,52
Área da Edificação (m²): 62,40	Valor m²: R\$ 2.078,30	Valor Edificação: R\$ 129.685,92
Valor de Liquidez: R\$ 200.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 286.463,44
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 286.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 156.777,52	Valor por extenso: cento e cinquenta e seis mil e setecentos e setenta e sete reais e cinquenta e dois centavos
Valor Edificação	R\$ 129.685,92	Valor por extenso: cento e vinte e nove mil e seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
29.221	0	Indefinido		0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Imóvel	R\$ 286.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e seis 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 SAO PAULO 25/09/2024		

"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 25/09/2024



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 25/09/2024



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 25/09/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição Rua (baixo_cima)
 Data Foto 25/09/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição Rua (baixo_cima)
 Data Foto 25/09/2024



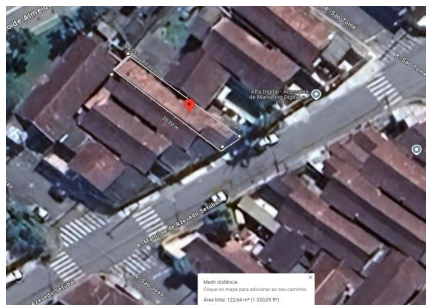
Representação Vista da Rua
 Descrição Vizinhos (esq_dir)
 Data Foto 25/09/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 25/09/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição Vizinhos (esq_dir)
 Data Foto 25/09/2024



Representação Vista da Rua
 Descrição Croqui de terreno
 Data Foto 25/09/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 25/09/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 25/09/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/09/2024

Fotos da Amostra 4

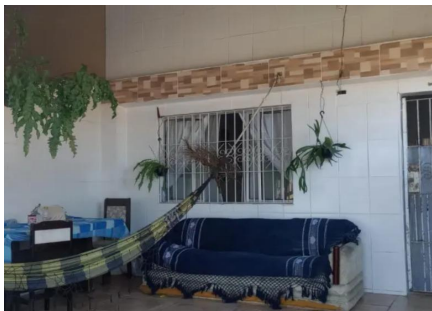


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/09/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/09/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 286.000,00

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	4,50%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,66%	ao ano
Total 2		0,62% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,93% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 39 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.

69,93% **R\$ 200.000,00**

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:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 355.000,00

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	4,50%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,66%	ao ano
Total 2		0,62% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,93% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 39 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\$ 248.000,00**

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: