

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUIZ CARLOS ROLA		Nº CPF / CNPJ 28276649840		Nome Condomínio/empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 2.163.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010377788	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 15		Matrícula 214.616	
Logradouro Rua Maria Francisca		Nº 328		Andar	
Bairro/Setor Vila Armoni		Cidade São Paulo		UF SP	
				CEP 02374-010	
				Latitude	
				Longitude	
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 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 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 type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Local Total: 250,00 m ² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 50,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 50,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa		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: 4		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 checked="" 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 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 12 Ano Construção 2012	
				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 checked="" type="checkbox"/> Alto <input 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: 7					
Fachada Principal Granito / Mármore		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 522,96 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 522,96 m ² Área Averbada: 522,96 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 4 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 5 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)		1	Piso cerâmico	Pintura	Pintura
Suíte		3	Piso laminando com rodapé	Pintura	Pintura
Sala de Jantar / Copa		1	Piso laminando com rodapé	Pintura	Pintura
Sala de Estar / Visitas		1	Piso laminando com rodapé	Pintura	Pintura
Cozinha		2	Piso cerâmico	Revestimento cerâmico/azulejo	Pintura
Área de Serviço Coberta		2	Piso cerâmico	Revestimento cerâmico/azulejo	Pintura
Porão		1	Piso cerâmico	Pintura	Pintura
Banheiro		1	Piso cerâmico	Revestimento cerâmico/azulejo	Pintura
Churrasqueira		1	Piso cerâmico com rodapé	Revestimento cerâmico/azulejo e pintura	Pintura
Dispensa		1	Piso cerâmico	Pintura	Pintura
Garagem		1	Piso cerâmico	Pintura texturizada	Pintura
Banheiro Suíte		3	Piso cerâmico	Revestimento cerâmico/azulejo	Pintura
Sala de Jantar / Copa		1	Piso laminando com rodapé	Pintura	Pintura
Sala de Estar / Visitas		1	Piso laminando com rodapé	Pintura	Pintura
Dormitório		1	Piso cerâmico com rodapé	Pintura	Pintura
Banheiro de Visita		1	Piso cerâmico	Pintura	Pintura
Suíte		1	Piso cerâmico	Pintura	Pintura
Banheiro Suíte		1	Piso cerâmico	Pintura	Pintura
Banheiro		1	Piso cerâmico	Pintura	Pintura

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: 23/04/2024

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

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: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R RAFAEL ARNONI		Nº 100	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor VILA IRMAOS ARNONI		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 02375-090	Latitude -23.455115	Longitude -46.624679					
Descrição Casa - 280m² - 4 quartos - 6 vagas Venda R\$ 1.290.000 IPTU R\$ 5.000					Fonte de Informações Newcore II		Telefone (11) 4580-4274					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 6	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 6	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
Valor Venda / Oferta R\$ 1.290.000,00	Data Venda / Oferta 23/04/2024	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 280,00						
Área Privativa 280			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
2	Logradouro R VALTER EDER		Nº 21	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor VILA IRMAOS ARNONI		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 02374-080	Latitude -23.451780	Longitude -46.622950					
Descrição Casa - 275m² - 3 quartos - 3 vagas Venda R\$ 1.400.000 IPTU R\$ 350					Fonte de Informações LOPES CONDESSA		Telefone (11) 2971-4600					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
Valor Venda / Oferta R\$ 1.400.000,00	Data Venda / Oferta 23/04/2024	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 275,00						
Área Privativa 275			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
3	Logradouro R MATEUS GARCIA		Nº 547	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor VILA IRMAOS ARNONI		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 02374-000	Latitude -23.455006	Longitude -46.623497					
Descrição Casa - 308m² - 3 quartos - 4 vagas Venda R\$ 1.900.000					Fonte de Informações LOPES CONDESSA		Telefone (11) 2971-4600					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 6	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
Valor Venda / Oferta R\$ 1.900.000,00	Data Venda / Oferta 23/04/2024	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 320,00	Área da Edificação (m²) 308,00						
Área Privativa 308			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
4	Logradouro R LUIS DA SILVA ARAUJO		Nº 220	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 02347-070	Latitude -23.460521	Longitude -46.604810					
Descrição Casa a venda no bairro Palmas do Tremembé					Fonte de Informações carlosferrariimoveis		Telefone (11) 2287-6666					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
Valor Venda / Oferta R\$ 1.900.000,00	Data Venda / Oferta 23/04/2024	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 320,00	Área da Edificação (m²) 299,00						
Área Privativa 299			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
5	Logradouro R MANUEL MORAIS PONTES		Nº 146	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor VILA ALBERTINA		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 02373-000	Latitude -23.456512	Longitude -46.619362					
Descrição Lote/Terreno à Venda, 210 m² por R\$ 500.000'					Fonte de Informações Lopes One		Telefone (11) 938-0000					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 23/04/2024	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 210,00	Área da Edificação (m²) 0,00						
Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: 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	12,00	20	Novo e Regular	1,50	0,8800	20,00	0,9040		
2	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232		
3	60	12,00	20	Novo e Regular	1,50	0,8800	20,00	0,9040		
4	60	12,00	20	Novo e Regular	1,50	0,8800	20,00	0,9040		
5	60	0,00	0	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	1.290.000,00	280,00	1.961,78	1,250	0,9040	2.216,81	620.706,80	0,90	602.363,88	
2	1.400.000,00	275,00	1.961,78	1,500	0,9232	2.716,67	747.084,25	0,90	587.624,18	
3	1.900.000,00	308,00	4.217,83	1,000	0,9040	3.812,92	1.174.379,36	0,90	653.058,58	
4	1.900.000,00	299,00	4.217,83	1,000	0,9040	3.812,92	1.140.063,08	0,90	683.943,23	
5	500.000,00	0,00	1.961,78	1,000	1,0000	1.961,78	0,00	0,90	450.000,00	
Homogeneização										
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	300,00				2.007,88	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.007,88
Amostra 2	300,00				1.958,75	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.958,75
Amostra 3	320,00				2.040,81	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.040,81
Amostra 4	320,00				2.137,32	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.137,32
Amostra 5	210,00				2.142,86	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.142,86
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS					2.057,52
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia					Saneamento das Amostras (+/-30%)					Valor Mínimo 1.440,27
										Valor Máximo 2.674,78
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	2.057,52	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.057,52	514.380,00
Determinação Valor Construção										
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
60	12,00	20	Novo e Regular	1,50	0,8800	20,00	0,9040			
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor					
522,96	1.961,78	1,740	0,9040	3.085,80	1.613.749,96					
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno	Valor Edificação			F Com	Total					
514.380,00	1.613.749,96			1,0000	2.128.129,96					
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 250,00				Valor m²: R\$ 2.057,52			Valor Terreno: R\$ 514.380,00			
Área da Edificação (m²): 522,96				Valor m²: R\$ 3.085,80			Valor Edificação: R\$ 1.613.749,96			
Valor de Liquidez: R\$ 1.488.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 2.128.129,96			
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 2.128.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 514.000,00	Valor por extenso: quinhentos e quatorze mil reais								
Valor Edificação	R\$ 1.614.000,00	Valor por extenso: um milhão e seiscentos e quatorze mil reais								
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				
214.616	0	Indefinido								
Valor Imóvel	R\$ 2.128.000,00	Valor por extenso: dois milhões e cento e vinte e oito 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 SANCHES			CREA / CAU 5061102131		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>Local e Data SAO PAULO 23/04/2024</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 23/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do avaliando
 Data Foto 23/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da rua
 Data Foto 23/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua de baixo
 Data Foto 23/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua de cima
 Data Foto 23/04/2024



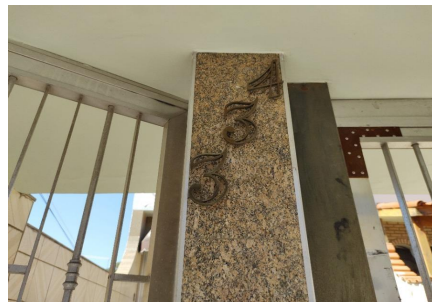
Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho lado direito
 Data Foto 23/04/2024



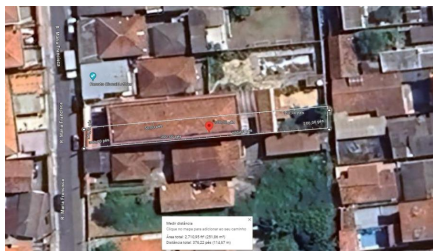
Representação Vista da Rua
Descrição Identificação numérica do Vizinho lado direito
 Data Foto 23/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho lado esquerdo
 Data Foto 23/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação do Vizinho lado esquerdo
 Data Foto 23/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição CROQUI- POLIGONO DO TERRENO
 Data Foto 23/04/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/04/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/04/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/04/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 23/04/2024

Fotos da Amostra 5

31/05/2023 11:49

23°27'19"S / 46°37'17"W



Relógio de luz e hidrometro

31/05/2023 11:50

23°27'19"S / 46°37'17"W



Corredor externo

31/05/2023 11:50

23°27'20"S / 46°37'17"W



Acesso garagem

31/05/2023 11:50

23°27'20"S / 46°37'17"W



Varanda coberta

31/05/2023 11:51

23°27'19"S / 46°37'17"W



Hall de entrada

31/05/2023 11:51

23°27'21"S / 46°37'17"W



Lavabo

31/05/2023 11:51

23°27'20"S / 46°37'17"W



Sala de estar

31/05/2023 11:52

23°27'20"S / 46°37'17"W



Sala de estar

31/05/2023 11:53

23°27'19"S / 46°37'16"W



Sala íntima

31/05/2023 11:53

23°27'19"S / 46°37'16"W



Suíte 1

31/05/2023 11:53

23°27'19"S / 46°37'17"W



Banheiro (suíte 1)

31/05/2023 11:54

23°27'19"S / 46°37'17"W



Banheiro (suíte 1)

31/05/2023 11:54

23°27'20"S / 46°37'17"W



Fissura, sem danos estruturais (suíte 1)

31/05/2023 11:54

23°27'19"S / 46°37'17"W



Suíte 1

31/05/2023 11:55

23°27'19"S / 46°37'17"W



Fissura, sem danos estruturais (suíte 1)

31/05/2023 11:55

23°27'19"S / 46°37'17"W



Ponto de infiltração, sem danos estruturais (suíte 1)

31/05/2023 11:56

23°27'20"S / 46°37'16"W



Varanda (suíte 1)

31/05/2023 11:57

23°27'19"S / 46°37'16"W



Corredor interno

31/05/2023 11:57

23°27'19"S / 46°37'16"W



Suítes 2

31/05/2023 11:58

23°27'19"S / 46°37'16"W



Closet (suíte 2)

31/05/2023 11:58

23°27'20"S / 46°37'17"W



Banheiro (suíte 2)

31/05/2023 11:58

23°27'19"S / 46°37'16"W



Banheiro (suíte 2)

31/05/2023 11:59

23°27'19"S / 46°37'16"W



Suíte 3

31/05/2023 11:59

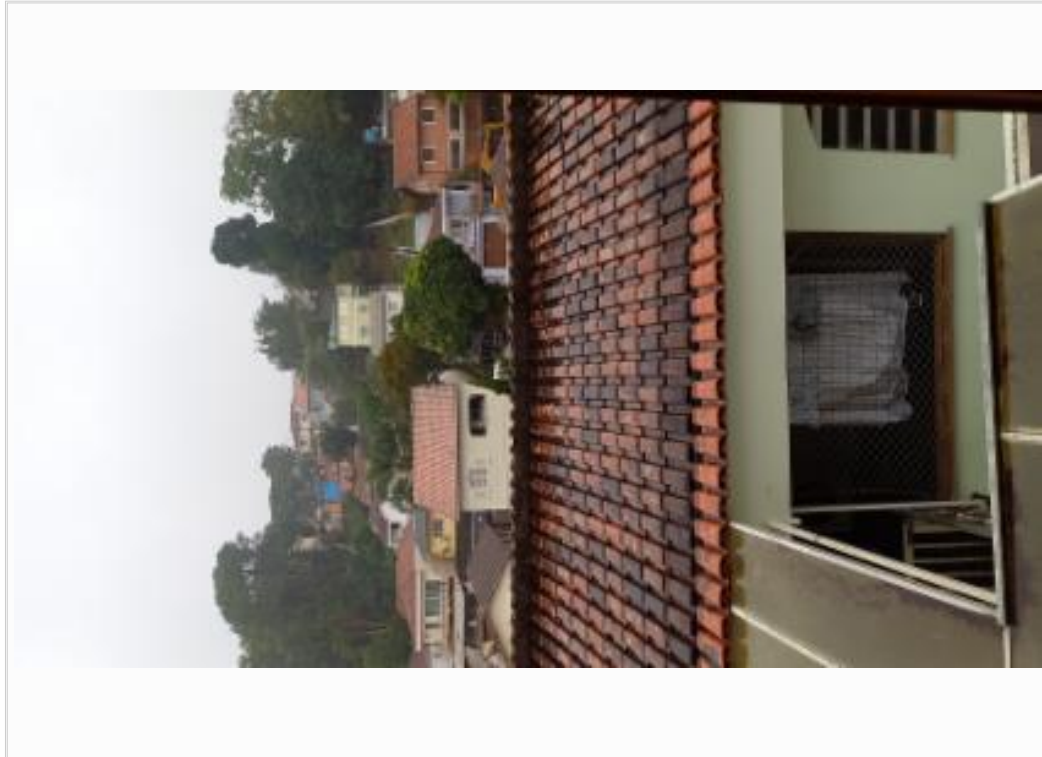
23°27'19"S / 46°37'16"W



Suíte 3

31/05/2023 12:00

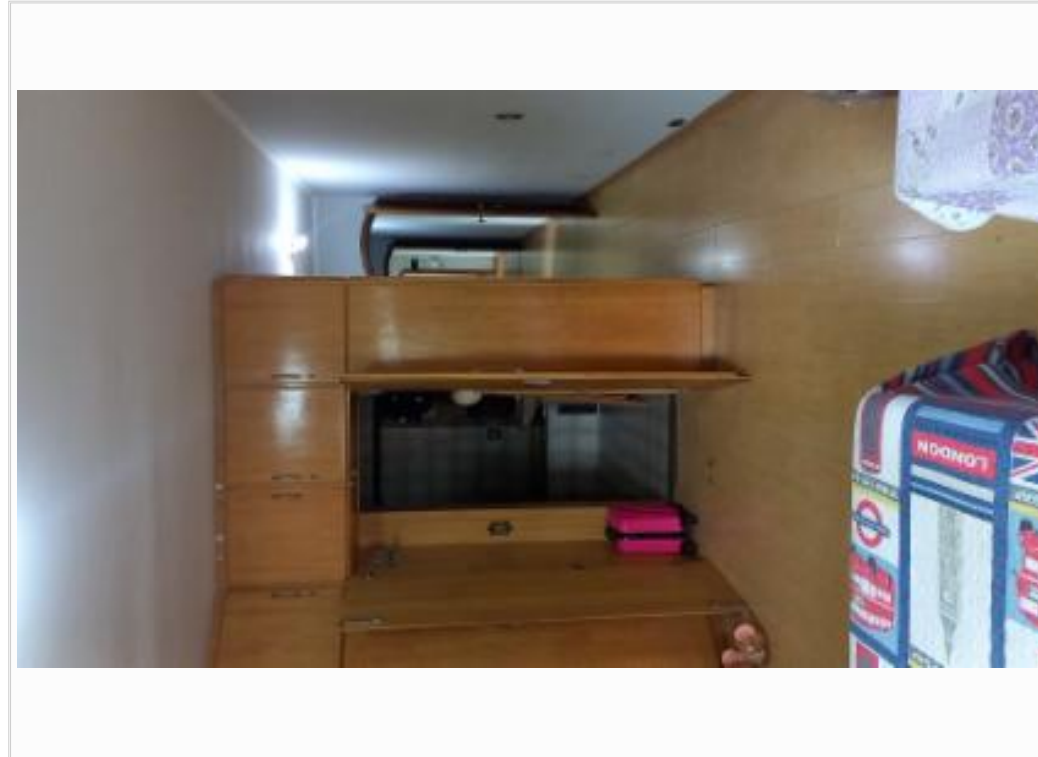
23°27'19"S / 46°37'16"W



Vista suite 3

31/05/2023 12:00

23°27'19"S / 46°37'16"W



Banheiro (suite 3)

31/05/2023 12:00

23°27'20"S / 46°37'16"W



Banheiro (suíte 3)

31/05/2023 12:01

23°27'19"S / 46°37'16"W



Fissura, sem danos estruturais

31/05/2023 12:02

23°27'19"S / 46°37'16"W



Sala de jantar

31/05/2023 12:03

23°27'18"S / 46°37'16"W



Cozinha

31/05/2023 12:03

23°27'19"S / 46°37'16"W



Dormitório de serviço

31/05/2023 12:03

23°27'19"S / 46°37'16"W



Banheiro (serviço)

31/05/2023 12:04

23°27'20"S / 46°37'16"W



Fissura, sem danos estruturais

31/05/2023 12:05

23°27'19"S / 46°37'16"W



Depósito

31/05/2023 12:06

23°27'19"S / 46°37'16"W



Área de serviço coberta

31/05/2023 12:06

23°27'19"S / 46°37'16"W



Corredor externo

31/05/2023 12:06

23°27'19"S / 46°37'16"W



Varanda coberta

31/05/2023 12:07

23°27'20"S / 46°37'16"W



Escada de acesso garagem

31/05/2023 12:08

23°27'19"S / 46°37'16"W



Garagem

31/05/2023 12:08

23°27'19"S / 46°37'16"W



Escada de acesso ao porão

31/05/2023 12:09

23°27'19"S / 46°37'16"W



Garagem

31/05/2023 12:09

23°27'19"S / 46°37'17"W



Corredor externo

31/05/2023 12:10

23°27'19"S / 46°37'17"W



Sala de estar (pavimento inferior)

31/05/2023 12:10

23°27'20"S / 46°37'16"W



Suíte (Pav. Inferior)

31/05/2023 12:10

23°27'21"S / 46°37'16"W



Banheiro (suíte pav. inferior)

31/05/2023 12:11

23°27'20"S / 46°37'16"W



Suíte (pav. inferior)

31/05/2023 12:12

23°27'19"S / 46°37'16"W



Banheiro (Pav. Inferior)

31/05/2023 12:12

23°27'21"S / 46°37'16"W



Sala de jantar (Pav. Inferior)

31/05/2023 12:13

23°27'21"S / 46°37'15"W



Fissura, sem danos estruturais

31/05/2023 12:13

23°27'22"S / 46°37'16"W



Cozinha (Pav. Inferior)

31/05/2023 12:13

23°27'19"S / 46°37'16"W



Área de serviço coberta (Pav. Inferior)

31/05/2023 12:14

23°27'19"S / 46°37'16"W



Depósito (Pav. Inferior)

31/05/2023 12:14

23°27'19"S / 46°37'15"W



Ponto de infiltração, sem danos estruturais

31/05/2023 12:16

23°27'19"S / 46°37'16"W



Banheiro (Porão / salão de festas)

31/05/2023 12:16

23°27'19"S / 46°37'16"W



Porão/Salão de festas

31/05/2023 12:17

23°27'19"S / 46°37'16"W



Porão/Salão de festas

31/05/2023 12:18

23°27'19"S / 46°37'16"W



Porão/Salão de festas

31/05/2023 12:18

23°27'19"S / 46°37'16"W



Ponto de infiltração e fissuras, sem danos estruturais

31/05/2023 12:19

23°27'19"S / 46°37'16"W



Churrasqueira

31/05/2023 12:19

23°27'19"S / 46°37'16"W



Jardim

31/05/2023 12:20

23°27'19"S / 46°37'16"W



Depósito

31/05/2023 12:20

23°27'19"S / 46°37'15"W



Churrasqueira

31/05/2023 12:20

23°27'20"S / 46°37'16"W



Fissuras, sem danos estruturais

31/05/2023 12:21

23°27'20"S / 46°37'15"W



Ponto de infiltração, sem danos estruturais

31/05/2023 12:28

23°27'19"S / 46°37'17"W



Fachada

31/05/2023 12:28

23°27'19"S / 46°37'17"W



Fachada

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.128.000,00

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.	12,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,89%	ao ano
Total 2		0,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,95% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 38 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.

69,92% **R\$ 1.488.000,00**

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: