

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Proprietário / Comprador / Garantidor / Mutuário HENRIQUE FLAVIO MARQUES VOLPI	Nome Condomínio/Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 284.000,00	Nº CPF / CNPJ 15933565873
Proprietário / Construtora	Data Venda
Logradouro Rua Rio Solimões	Nº Cartório/Ofício 1
Bairro/Setor Cohab	UF SP
<b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>	
Nº 3.426	Matrícula 22.218
Cidade Votuporanga	UF SP
<b>Complemento</b>	
CEP 15603-150	Latitude
<b>Longitude</b>	

<p><b>Região</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar    <input type="checkbox"/> Comercial</p> <p><input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar    <input type="checkbox"/> Industrial</p> <p><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo</p> <p><b>Infraestrutura Urbana</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Água    <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação    <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial</p> <p><input type="checkbox"/> Fossa    <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano</p> <p><b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto</p>	<p><b>Restritivos / Depreciação</b></p> <p><input type="checkbox"/> Favela    <input type="checkbox"/> Risco Ambiental</p> <p><input type="checkbox"/> Corregos/Rios    <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote)    <input type="checkbox"/> Gás Canalizado</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica    <input checked="" type="checkbox"/> Telefone</p>
---	---

<p><b>Serviços Públicos e Comunitários</b></p> <p><input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô</p> <p><input type="checkbox"/> Centro Comercial</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s)</p> <p><input type="checkbox"/> Segurança Pública</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lazer</p> <p><input type="checkbox"/> Aeroporto</p> <p><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo</p>	<p><b>Análise da Região do Bairro/Setor</b></p> <p>Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano    <input type="checkbox"/> Suburbano</p> <p>Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente    <input checked="" type="checkbox"/> Estável</p> <p>Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75%    <input type="checkbox"/> 25% - 75%</p> <p>Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial    <input type="checkbox"/> Industrial    <input type="checkbox"/> Residencial</p> <p><b>Limites do Bairro/Setor</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais</p> <p><input type="checkbox"/> Parque</p>
---	--

<p><b>Terreno</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana</p> <p><input type="checkbox"/> Desnivel Pronunciado (Acidentado)</p> <p><b>Tipo de Implantação</b></p> <p><input type="checkbox"/> Condomínio    <input checked="" type="checkbox"/> Isolado</p>	<p><b>Dimensões</b></p> <p>Área Total: 168,98 m<sup>2</sup></p> <p>Fração Ideal: 100,000000 %</p> <p>Testada (Frente): 11,00 m</p> <p>Fundos 11,00 m</p> <p>Lado Direito: 15,32 m</p> <p>Lado Esquerdo: 15,40 m</p>
---	---

<p><b>Tipo do Imóvel Avaliado</b></p> <p><input type="checkbox"/> Casa    <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento</p> <p><input type="checkbox"/> Sobrado    <input type="checkbox"/> Loja</p> <p><input type="checkbox"/> Vegetal(s)    <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo</p> <p><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo</p>	<p><b>Nome Acompanhante Vistoria:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Corretor    <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora</p> <p><input type="checkbox"/> Vistoria externa</p> <p><input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário</p> <p><input type="checkbox"/> Responsável Construtora</p> <p><input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zelador</p> <p><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo</p>
--	--

**Condomínio / Imóvel Avaliado**

<p><b>Nº de Pavimentos:</b></p> <p>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</p>	<p><b>Nº Unidades Por Andar:</b></p> <p>Residencial</p>	<p><b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b></p> <p>Residencial</p>
<p><b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b></p>	<p><b>Uso do Edifício:</b></p> <p>Residencial</p>	<p><b>Padrão de acabamento do condomínio</b></p> <p><input type="checkbox"/> Alto    <input type="checkbox"/> Normal-alto    <input type="checkbox"/> Normal/Médio</p> <p><input type="checkbox"/> Normal-baixo    <input type="checkbox"/> Baixo/Popular</p>

<p><b>Infraestrutura do Condomínio</b></p> <p><input type="checkbox"/> Playground    <input type="checkbox"/> Gerador</p> <p><input type="checkbox"/> Churrasqueira    <input type="checkbox"/> Pista de Cooper</p> <p><input type="checkbox"/> Sauna    <input type="checkbox"/> Piscina</p> <p><input type="checkbox"/> Salão de Festas    <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência</p> <p><input type="checkbox"/> Sala de Jogos    <input type="checkbox"/> Interfone</p> <p><input type="checkbox"/> Sala de Ginástica    <input type="checkbox"/> TV a Cabo</p>	<p><b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b></p> <p>Anos 17</p> <p><b>Ano Construção</b></p>	<p><b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b></p> <p><input type="checkbox"/> Bom/Boa    <input type="checkbox"/> Ruim</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Regular    <input type="checkbox"/> Em Implantação</p>
<p><b>Tipo Imóvel Avaliando</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Casa    <input type="checkbox"/> Galpão</p> <p><input type="checkbox"/> Sobrado    <input type="checkbox"/> Loja</p> <p><input type="checkbox"/> Vegetal(s)    <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo</p> <p><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo</p>	<p><b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b></p> <p><input type="checkbox"/> Bom/Boa    <input type="checkbox"/> Ruim</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Regular    <input type="checkbox"/> Em Implantação</p>	<p><b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b></p> <p><input type="checkbox"/> Alto    <input type="checkbox"/> Baixo/Popular</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio    <input type="checkbox"/> Mínimo</p>

<p><b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial</p>	<p><b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria</p>
--	---

<p><b>Fachada Principal</b> Pintura</p>	<p><b>Esquadrias</b> Ferro</p>
<p><b>Dimensões</b></p> <p>Área Privativa: 133,00 m<sup>2</sup></p> <p>Área Comum (m<sup>2</sup>): 0,00 m<sup>2</sup></p> <p>Área Total (m<sup>2</sup>): 133,00 m<sup>2</sup></p> <p>Área Averbada: 101,9 m<sup>2</sup> Área não Averbada 31,1 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b></p> <p>Nº Dormitórios 4</p> <p><b>Face Imóvel</b></p> <p><input type="checkbox"/> Sul    <input checked="" type="checkbox"/> Norte    <input type="checkbox"/> Leste    <input type="checkbox"/> Oeste</p>

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Garagem	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Pintura	Forro pvc
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Forro pvc
Suite	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro Suite	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Forro pvc
Banheiro social	1	Cerâmica	Azulejo	Forro pvc
Varanda / Sacada	2	Cerâmica	Pintura	Telha de fibrocimento
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Pintura	Telha de fibrocimento

**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**

Data da Vistoria: 14/06/2024

- 1) Para a avaliação, foram fornecidas matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não
- Não foi fornecido IPTU com áreas.
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- Na matrícula consta uma área de construção de 101,90 m² e na vistoria realizada em 27/06/2022 foi encontrado uma área aproximada de 133,00 m². A diferença corresponde a telheiro.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- Não foi fornecido IPTU com áreas.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?  Sim  Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?  Sim  Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?  Sim  Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?  Sim  Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?  Sim  Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?  Sim  Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  Sim  Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  Sim  Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?  Sim  Não

**Observações Finais**

Não foi possível visitar 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 asseimelhados. Caso as áreas do imóvel fossem atualizadas, o valor de avaliação seria de: Área construída com área de telheiro de 31,10m², ponderada em 30% = 9,33m² + área de lei de 101,90m² = 111,23m² x R\$1,978,63/m² = R\$220.083,01; Área de terreno 168,98m² x R\$335,10/m² = R\$ 66.763,99; Valor total de avaliação arredondado nesta situação: R\$ 287.000,00; e Valor de liquidação forçada: R\$ 199.000,00. O presente laudo de avaliação se deu utilizando o documento matrícula

**Amstras:**

		Critério Utilizado: <input type="checkbox"/> Área Privativa <input checked="" type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno			
1	Logradouro Rua Paulo Moreti	Nº 01	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor Pozzobon	Cidade Votuporanga	CEP 15503-095	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição casa com 145 m² à venda em Votuporanga - SP				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Total de Banheiros 2	Fonte de Informações	Pereira Imobiliária
	Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00	Data Venda / Oferta 17/06/2024	Valor m² R\$ 2.137,93	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção
	Área Privativa 145		Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 219,00
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R FELICIO MARAO	Nº 1	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor POZZOBON	Cidade VOTUPORANGA	CEP 15503-025	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Casa com 3 dormitórios à venda, 129 m² por R\$ 250.000 - Pozzobon - Votuporanga/SP				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Total de Banheiros 2	Fonte de Informações	Pereira Imobiliária
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 17/06/2024	Valor m² R\$ 3.023,25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Área Privativa 129		Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R RENATO FONSECA	Nº 1	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor PQ RESIDENCIAL SANTA AMELIA	Cidade VOTUPORANGA	CEP 15503-185	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Casa com 3 dormitórios à venda, 187 m² por R\$ 350.000,00 - Pozzobon - Votuporanga/SP				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Total de Banheiros 2	Fonte de Informações	Bissóli
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 17/06/2024	Valor m² R\$ 1.871,65	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Área Privativa 187		Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 10,00	Área da Edificação (m²) 187,00
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R SEBASTIAO CECCHINI	Nº 1	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor POZZOBON	Cidade VOTUPORANGA	CEP 15503-105	Latitude	Longitude
	Descrição Casa com 2 dormitórios à venda, 137 m² por R\$ 250.000 - Pozzobon - Votuporanga/SP				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Total de Banheiros 2	Fonte de Informações	Bissóli
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 17/06/2024	Valor m² R\$ 1.824,81	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Área Privativa 137		Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 10,00	Área da Edificação (m²) 137,00
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R NASSIF MIGUEL	Nº 0	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor POZZOBON	Cidade VOTUPORANGA	CEP 15503-022	Latitude -20,401769	Longitude -49,970926
	Descrição Terreno, 315 m², à venda por R\$ 140.000				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Total de Banheiros	Fonte de Informações	Bissóli
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 17/06/2024	Valor m² R\$ 444,44	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Área Privativa 315		Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 315,00
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

**Tabela de homogeneização:** II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Método Evolutivo

**Cálculo do Coeficiente de Depreciação**

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	15,00	25	Regular	2,00	0,8297	20,00	0,8638
2	60	15,00	25	Regular	2,00	0,8297	20,00	0,8638
3	60	30,00	50	Regular	2,00	0,6093	20,00	0,6874
4	60	25,00	42	Regular	2,00	0,6841	20,00	0,7473
5	60	0,00	0		0,00	0,0000	0,00	0,0000

**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	310.000,00	145,00	1.962,69	0,919	0,8638	1.558,05	225.917,25	0,90	75.674,48
2	390.000,00	129,00	1.962,69	1,070	0,8638	1.814,05	234.012,45	0,90	140.388,79
3	350.000,00	187,00	1.962,69	0,844	0,6874	1.139,69	212.935,03	0,90	123.368,47
4	250.000,00	137,00	1.962,69	0,919	0,7473	1.347,91	184.663,67	0,90	58.802,70
5	140.000,00		1.962,69	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	126.000,00

**Homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	219,00		345,55	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	395,10
Amostra 2	360,00		389,97	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	395,10
Amostra 3	300,00		417,19	1,0700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	395,10
Amostra 4	194,00		303,11	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	312,20
Amostra 5	315,00		400,00	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	432,00

**Fatores:**

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

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor	Mínimo	Valor	Máximo
395,10	276,57	513,64	

**Determinação Valor Terreno**

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	168,98	395,10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	395,10	66.763,99

**Determinação Valor Construção**

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.	Valor
60	17,00	28	Regular	2,00	0,8001	20,00	0,8401	0,8401
Área Privativa	101,90		Índice-Padrão	1,200				1.978,63
CUB (R\$/m²)	1.962,69							0,8401

**Determinação Valor Imóvel**

Valor Terreno	Valor Edificação	Total
66.763,99	201.594,88	268.358,87

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²):	168,98	Valor m²: R\$ 395,10	Valor Terreno: R\$ 66.763,99
Área da Edificação (m²):	101,90	Valor m²: R\$ 1.978,63	Valor Edificação: R\$ 201.594,88
Valor de Liquidez:	R\$ 186.000,00	Valor Imóvel:	
		Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 268.358,87
			R\$ 268.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 66.763,99	Valor por extenso: sessenta e seis mil e seicentos e sessenta e três reais e nove centavos
Valor Edificação	R\$ 201.594,88	Valor por extenso: duzentos e um mil e quinhentos e noventa e quatro reais e oitenta e oito centavos
Valor do(s) Anexos(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexos(s)		Valor por extenso:

**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
22.218	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 268.000,00 Valor por extenso: duzentos e sessenta 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 SANCHEZ

CREA / CAU 5061102131

Local e Data  
SAO PAULO  
18/06/2024

"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**



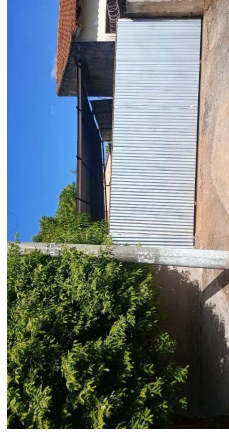
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Placa da rua  
**Data Foto**

**Fotos da Amostra 1**



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto**

**Fotos da Amostra 2**



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto

**Fotos da Amostra 3**



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto

**Fotos da Amostra 4**



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto

**Fotos da Amostra 5**



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto

**Imagem - Mapa**





Representação: Mapa



Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos Imóvel



Representação Vista da Rua  
Descrição Placa da rua  
Data Foto 27/06/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



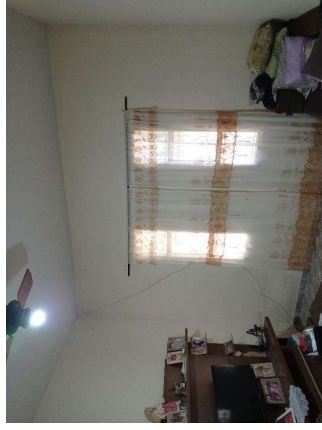
Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



Representação Garagem  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



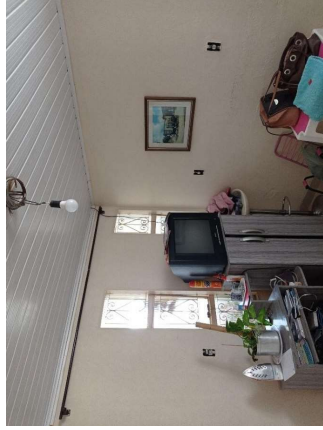
Representação Garagem  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



Representação Sala de Jantar / Copa  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



Representação Sala de Jantar / Copa  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



Representação Cozinha  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Cozinha**  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Banheiro Suite**  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Suite**  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Banheiro Suite**  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Banheiro Suite**  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Dormitório**  
Descrição 1  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Dormitório**  
Descrição 1  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Dormitório**  
Descrição 2  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Dormitório**  
Descrição 2  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Banheiro social**  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Banheiro social**  
Descrição  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Varanda / Sacada**  
Descrição 1  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Varanda / Sacada**  
Descrição 1  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Varanda / Sacada**  
Descrição 2  
Data Foto 27/06/2022



**Representação Varanda / Sacada**  
Descrição 2  
Data Foto 27/06/2022



**Representação** Corredor  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/06/2022



**Representação** Área de Serviço Coberta  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/06/2022



**Representação** Área de Serviço Coberta  
**Descrição** Telha de fibrocimento exaurida  
**Data Foto** 27/06/2022



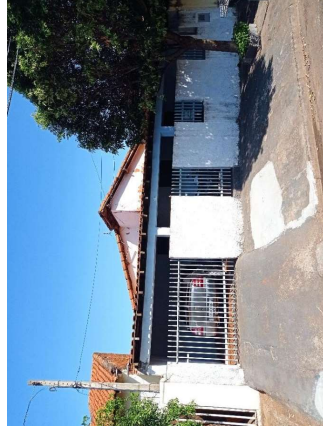
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Cavaleite de água  
**Data Foto** 27/06/2022



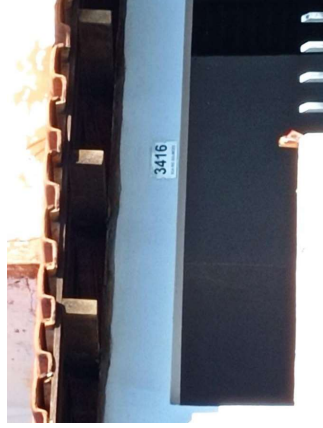
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Medidor de energia  
**Data Foto** 27/06/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho esquerdo  
**Data Foto** 27/06/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho direito  
**Data Foto** 27/06/2022



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** Vizinho direito  
**Data Foto** 27/06/2022

**Fotos da Amostra 1**

**Fotos da Amostra 2**

**Fotos da Amostra 3**

**Fotos da Amostra 4**

**Fotos da Amostra 5**

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 268.000,00

### 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
<b>Total 1</b>		<b>0,31% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,25%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,66% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% 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.

69,40% **R\$ 186.000,00**

#### 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: