



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Rogerio Fernandes Queiroz				Nº CPF / CNPJ 00614775167			Nome Condomínio/Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 6.236.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010251340		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 109616				
Logradouro R TAPEREBÁ		Nº 70			Andar		Complemento		
Bairro/Setor LOTEAMENTO ALPHAVILLE CAMPINAS		Cidade CAMPINAS			UF SP		CEP 13098-327	Latitude -22.823557	Longitude -47.030683
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☒ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 2.205,74 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 51,48 m Fundos 76,20 m Lado Direito: 51,50 m Lado Esquerdo: 76,17 m			
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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:

☐ Por Mês

☐ Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio

☐ Alto

☐ Normal-alto

☐ Normal//Médio

☐ Normal-baixo

☐ Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☐ Bom/Boa

☐ Regular

☐ Ruim

☐ Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☒ Playground

☒ Gerador

☒ Salão de Festas

☒ Loja de Conveniência

☐ Lavanderia Coletiva

☐ Depósito Individual

☒ Churrasqueira

☒ Pista de Cooper

☒ Sala de Jogos

☒ Interfone

☒ Quadra Esportiva

☒ Vigilância Eletrônica

☐ Sauna

☒ Piscina

☒ Sala de Ginástica

☒ TV a Cabo

☒ TV Satélite

☒ Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☐ Casa

☐ Apartamento

☐ Galpão

☐ Sobrado

☐ Loja

☐ Sala Comercial

☐ Vaga(s) Autônoma(s)

☐ Depósito Autônomo

☐ Loft

☒ Outro - Descrever

Sobrado

Ocupação

☒ Habitado

☐ Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 13

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☐ Bom/Boa

☒ Regular

☐ Ruim

☐ Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☒ Alto

☐ Normal//Médio

☐ Baixo/Popular

☐ Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 9

Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 7

Dimensões

Área Privativa: 925,39 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 925,39 m²

Área Averbada: 925,39 m²

Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0

Descobertas 0

Privativas 0

Face Imóvel

☐ Sul

☐ Norte

☐ Leste

☐ Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de TV	1	-	-	-
Sala de Estar / Visitas	4	-	-	-
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	-	-	-
Cozinha	2	-	-	-
Despensa	4	-	-	-
Lavanderia	2	-	-	-
Suíte	6	-	-	-
Banheiro Suíte	7	-	-	-
Escritório	1	-	-	-
Quarto de Vestir	4	-	-	-
Jardim de Inverno	1	-	-	-
Sala de Jogos	1	-	-	-
Churrasqueira	3	-	-	-
Banheiro social	2	-	-	-
Piscina	1	-	-	-
Sauna	1	-	-	-
Dormitório	1	-	-	-
Varanda / Sacada	1	-	-	-
Garagem	10	-	-	-

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒ Sim

☐ Não

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 21/07/2022

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?

☐

☒

Foi verificado uma divergência de área construída. O documento matrícula averba uma área de 925,39m² e no IPTU (valor venal) consta uma área de 858,83m²; Para a presente avaliação, utilizamos as áreas averbadas no documento matrícula, não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.

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

Dados de divisão interna extraídos do laudo anterior proposta nº 15367537.

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 8

Amostras:				Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno									
1	Logradouro R PEQUI		Nº 0	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor LOTEAMENTO ALPHAVILLE CAMPINAS		Cidade CAMPINAS		UF SP		CEP 13098-305		Latitude -22.827646		Longitude -47.025096			
Descrição Um imóvel diferenciado com 1.000 m2 de construção e 1.700m2 total, com estruturas de madeiras de diversos tipos e muito bom gosto!				Fonte de Informações BRONTE IMÓVEIS				Telefone (19) 99984-7245					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 10		Nº Dormitórios 7		Total de Banheiros 8		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 7.000.000,00		Data Venda / Oferta 21/07/2022		Valor m²		Padrão Alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.700,00		Área da Edificação (m²) 1.000,00	
Área Privativa 1000				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
2	Logradouro AV ARACA		Nº 0	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor LOTEAMENTO ALPHAVILLE CAMPINAS		Cidade CAMPINAS		UF SP		CEP 13098-379		Latitude -22.821390		Longitude -47.026310			
Descrição Sobrado Cinematográfico Alphaville Campinas.Construção sólida, fachada majestosa, com projeto de Dreison Santini, emoldurada por um paisagismo exuberante, conceito aberto, que integra todos os ambientes e faz com que a luz natural da mata verde permeie por todo imóvelHall de entrada imponente, escritório, lavabo, sala de jantar, sala de lareira, adega subterrânea, home teather integrada com uma área gourmet completa, ampla, bem iluminada com churrasqueira e chopeira, cozinha funcional e planejada, área de serviço completa com suite para empregada (reversível), seis suítes, todas com closet e uma no piso térreo (reversível).A área social interliga-se à área gourmet através de esquadrias gigantes que trazem claridade, ventilação e uma vitalidade do paisagismo alegrando todo o ambiente.Piscina aquecida com sauna e spa com jato de hidro, belíssimo quintal com playground e muita área verde no espaço de preservação.				Fonte de Informações Jazz Imobiliária				Telefone (19) 99770-5509					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 4		Nº Dormitórios 6		Total de Banheiros 8		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 7.000.000,00		Data Venda / Oferta 21/07/2022		Valor m²		Padrão Alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.510,00		Área da Edificação (m²) 1.010,00	
Área Privativa 1010				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
3	Logradouro R MARFIM		Nº 0	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor LOTEAMENTO ALPHAVILLE CAMPINAS		Cidade CAMPINAS		UF SP		CEP 13098-354		Latitude -22.818569		Longitude -47.015309			
Descrição Casa à venda, Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP A área social é composta por living, sala de jantar, sala de almoço, cozinha, todos integrados com a varanda e linda vista para o jardim paisagístico, piscina e mata nativa. Home office e cinema, escada que conduz a área íntima é em crema marfil branco dando leveza e beleza ao ambiente. A área íntima tem uma sala familiar e 4 suítes, sendo a master com closet duplo, sala de banho com ducha dupla e um extenso terraço. Todas as suítes com closet. Espaço gourmet integrado à varanda com vista para piscina. Ar condicionado quente/frio em todos os ambientes da casa, metais Deca e revestimentos Portobello completam o significado de qualidade e conforto.				Fonte de Informações Jazz Imobiliária				Telefone (19) 99770-5509					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 4		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 6		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 6.900.000,00		Data Venda / Oferta 21/07/2022		Valor m² R\$ 0,00		Padrão Alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 2.022,46		Área da Edificação (m²) 750,00	
Área Privativa 750				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
4	Logradouro R EMBAUVA		Nº 0	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor LOTEAMENTO ALPHAVILLE CAMPINAS		Cidade CAMPINAS		UF SP		CEP 13098-342		Latitude -22.820321		Longitude -47.024282			
Descrição Casa com 05 suítes (uma master), duas com mezaninos e uma no piso térreo, rica em armários, ar condicionado, living para três ambientes, sala de TV, lareira, cozinha integrada, despensa, área de serviço com dependência para empregada, piscina, espaço gourmet, sauna para doze pessoas, amplo quintal com área de preservação, dez vagas de garagens sendo quatro cobertas. Pista de cooper; Campo de futebol society; Quadra poliesportiva; Piscinas; Segurança completa.				Fonte de Informações Invest Homme				Telefone (19) 98902-1144					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios 5		Total de Banheiros 7		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 6.000.000,00		Data Venda / Oferta 21/07/2022		Valor m²		Padrão Alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.809,00		Área da Edificação (m²) 650,00	
Área Privativa 650				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
5	Logradouro R GRAPIA		Nº 0	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor LOTEAMENTO ALPHAVILLE CAMPINAS		Cidade CAMPINAS		UF SP		CEP 13098-332		Latitude -22.821433		Longitude -47.032053			
Descrição Magnífica mansão assobradada com 917 m² de área construída em um terreno de 1.680 m², que com certeza agradará os mais exigentes compradores. Possui uma área de lazer que assemelha-se a um verdadeiro clube, além de uma arquitetura que fornece muita privacidade. Projeto de renomados profissionais: arquiteto, paisagista, decorador, com iluminação de muito bom gosto e requinte, transformam o imóvel em uma verdadeira obra de arte, completa em armários, materiais de alta qualidade como porcelanato em todas as dependências, ar-condicionado central inclusive na cozinha, excelente distribuição interna, que proporciona muita qualidade de vida. A área social conta com 2 sala de estar, sala de jantar, lavabo, escritório, home theater com sala de pizza, criando ambientes aconchegantes e de muito bom gosto. A área íntima possui 4 suítes avarandadas com amplos closets.				Fonte de Informações Jazz Imobiliária				Telefone (19) 99770-5509					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 4		Nº Dormitórios 5		Total de Banheiros 8		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 5.000.000,00		Data Venda / Oferta 21/07/2022		Valor m²		Padrão Alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.668,00		Área da Edificação (m²) 917,00	
Área Privativa 917				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

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	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
2	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
3	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
4	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8800	20,00	0,9040
5	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216

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	7.000.000,00	1.000,00	5.031,77	1,000	0,8752	4.403,81	4.403.810,00	0,90	2.336.571,00
2	7.000.000,00	1.010,00	5.698,63	1,000	0,8752	4.987,44	5.037.314,40	0,90	1.766.417,04
3	6.900.000,00	750,00	5.698,63	1,000	0,9232	5.260,98	3.945.735,00	0,90	2.658.838,50
4	6.000.000,00	650,00	5.698,63	1,000	0,9040	5.151,56	3.348.514,00	0,90	2.386.337,40
5	5.000.000,00	917,00	3.605,21	1,000	0,8216	2.962,04	2.716.190,68	0,90	2.055.428,39

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	1.700,00		1.374,45	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.278,24
Amostra 2	1.510,00		1.169,81	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.111,32
Amostra 3	2.022,46		1.314,66	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.275,22
Amostra 4	1.809,00		1.319,15	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.253,19
Amostra 5	1.668,00		1.232,27	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.146,01

Fatores:

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS									Valor Mínimo	848,96
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Máximo	1.576,63

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
3	2.205,74	1.212,80	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.212,80	2.675.121,47

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	13,00	22	Regular	2,00	0,8480	20,00	0,8784

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
925,39	4.080,73	1,000	0,8784	3.584,51	3.317.069,71

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
2.675.121,47	3.317.069,71	1,0000	5.992.191,18

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 2.205,74	Valor m²: R\$ 1.212,80	Valor Terreno: R\$ 2.675.121,47
Área da Edificação (m²): 925,39	Valor m²: R\$ 3.584,51	Valor Edificação: R\$ 3.317.069,71
Valor de Liquidez: R\$ 3.775.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 5.992.191,18
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 5.992.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 2.675.000,00	Valor por extenso: dois milhões e seiscentos e setenta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 3.317.000,00	Valor por extenso: três milhões e trezentos e dezessete 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
109616	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 5.992.000,00	Valor por extenso: cinco milhões e novecentos e noventa e dois 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

SÃO PAULO

21/07/2022

"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 imóvelavaliado, 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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 4 / 8

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Identificação Numérica
Descrição CONDOMINIO
Data Foto 21/07/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição CONDOMINIO
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição CONDOMINIO
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição CONDOMINIO
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição CONDOMINIO
Data Foto 21/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/07/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022

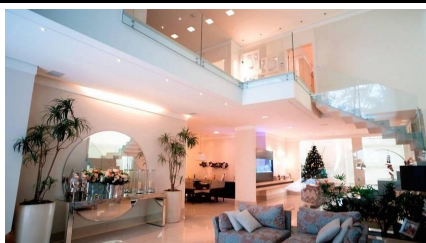


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022

Fotos da Amostra 2



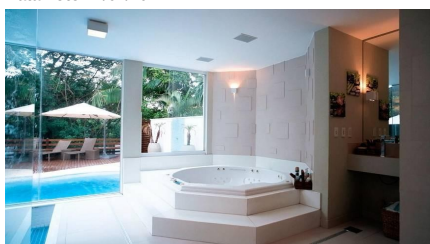
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

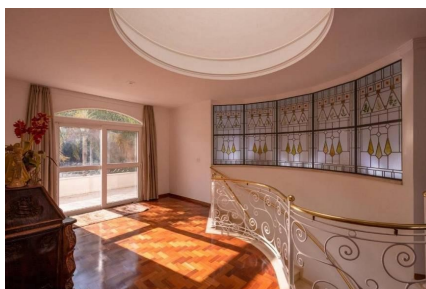
Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/07/2022

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 8 / 8

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 5.992.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.6,25% Taxa Selic+2%

Infração média ao ano2,70% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,46% ao ano

Total 20,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização72 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.

63,00%

R\$ 3.775.000,00

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

CONSIDERAÇÕES: