

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEANDRO ASTOLFO DE ALVARENGA		Nº CPF / CNPJ 32472151829		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Bella Vista	
Valor Compra Venda R\$ 140.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641200084553	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 9.557	
Logradouro AV ANTONIO PINTO DE FIGUEIREDO		Nº 2235		Andar 1º	
Bairro/Setor RESIDENCIAL PARAISO		Cidade PATROCINIO PAULISTA		UF SP	
		CEP 14415-000		Latitude	
				Longitude	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
--	--	--	--	--	--

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 24,920000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	---	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
---	--	------------------------------------	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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 Avaliado

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio: 4</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b> Anos 4 Ano Construção	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	

<b>Uso do Imóvel Avaliado:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
--	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 66,28 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 36,83 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 103,11 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste			

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>		<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

**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: 02/06/2022

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 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

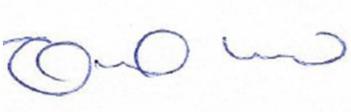
**Observações Finais**

Por falta de elementos amostrais na cidade, aumentamos o raio de pesquisa para cidade de Franca - SP.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	<b>Logradouro</b> AV ANTONIO PINTO DE FIGUEIREDO	<b>Nº</b> 2235	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> RESIDENCIAL PARAISO	<b>Cidade</b> PATROCINIO PAULISTA	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 14415-000	<b>Latitude</b> 0
	<b>Longitude</b> 0	<b>Descrição</b> Ótimo apartamento, com acabamento de primeira, Sendo 2/4 uma suite, sala e cozinha americana, banheiro social, area de serviços separada e garagem para 02 veiculos, Obs, sem condomínio.		<b>Fonte de Informações</b> Oliveira imóveis	<b>Telefone</b> (16) 99455-5210
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 1	<b>Nº Dormitórios</b> 2	<b>Total de Banheiros</b> 2	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 4
	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa		<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 145.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 02/06/2022
	<b>Valor m²</b> R\$ 2.589,29	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b>	<b>Área da Edificação (m²)</b> 56,00
	<b>Área Privativa</b> 56	<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		
2	<b>Logradouro</b> R RAIMUNDO DE OLIVEIRA	<b>Nº</b> 801	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> PARQUE RESIDENCIAL NOVA FRANCA	<b>Cidade</b> FRANCA	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 14409-210	<b>Latitude</b> -20.504793
	<b>Longitude</b> -47.390951	<b>Descrição</b> Vende se apartamento 65 metros Edifício taquaral, espaços integrados , garagem coberta , área gourmet. Projeto aconchegante.		<b>Fonte de Informações</b> Gisele Freitas	<b>Telefone</b> (16) 99228-6557
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 2	<b>Total de Banheiros</b> 2	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 6
	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa		<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 190.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 02/06/2022
	<b>Valor m²</b> R\$ 2.923,08	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b>	<b>Área da Edificação (m²)</b> 65,00
	<b>Área Privativa</b> 65	<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		
3	<b>Logradouro</b> R RAIMUNDO DE OLIVEIRA	<b>Nº</b> 801	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> PARQUE RESIDENCIAL NOVA FRANCA	<b>Cidade</b> FRANCA	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 14409-210	<b>Latitude</b> -20.504793
	<b>Longitude</b> -47.390951	<b>Descrição</b> 02 Dormitórios sendo 01 Suite; Sala; Cozinha; Área de serviço; 01 Vaga de garagem		<b>Fonte de Informações</b> ZAGO IMÓVEIS FRANCA	<b>Telefone</b> (16) 99388-8554
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 1	<b>Nº Dormitórios</b> 2	<b>Total de Banheiros</b> 1	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 6
	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa		<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 179.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 02/06/2022
	<b>Valor m²</b> R\$ 2.753,85	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b>	<b>Área da Edificação (m²)</b> 65,00
	<b>Área Privativa</b> 65	<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		
4	<b>Logradouro</b> R DOUTOR VITAL BRASIL	<b>Nº</b> 1341	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> JARDIM BOA ESPERANCA	<b>Cidade</b> FRANCA	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 14401-216	<b>Latitude</b> -20.523010
	<b>Longitude</b> -47.386432	<b>Descrição</b> Apartamento bem localizado, próximo a Avenida presidente Vargas e Avenida Hélio Palermo. Imóvel arejado com gourmet. armário, Armário nos quartos, na cozinha. Painele de TV e da cama nos quartos e painel na sala. Vale a pena conferir.		<b>Fonte de Informações</b> Eliana Cristina Barbosa	<b>Telefone</b> (16) 99146-1867
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 2	<b>Total de Banheiros</b> 2	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 3
	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa		<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 260.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 02/06/2022
	<b>Valor m²</b> R\$ 3.132,53	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b>	<b>Área da Edificação (m²)</b> 83,00
	<b>Área Privativa</b> 83	<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		
5	<b>Logradouro</b> R OZANDIR HIPOLITO DA SILVA	<b>Nº</b> 4226	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> JARDIM PIRATININGA	<b>Cidade</b> FRANCA	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 14403-582	<b>Latitude</b> -20.539696
	<b>Longitude</b> -47.367836	<b>Descrição</b> Vende-se apartamento com 2 dormitórios, 1 suite, banheiro social, ampla sala para 2 ambientes, integrada com cozinha americana, lavadeira, área de claridade e garagem coberta para 2 carros. Ótima localização.		<b>Fonte de Informações</b> Imobiliária É de Casa	<b>Telefone</b> (16) 99967-4858
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 2	<b>Total de Banheiros</b> 2	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 2
	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa		<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 280.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 02/06/2022
	<b>Valor m²</b> R\$ 3.835,62	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b>	<b>Área da Edificação (m²)</b> 73,00
	<b>Área Privativa</b> 73	<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		

Tabela de homogeneização																	
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: I													
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	56,00	145.000,00	2.589,29	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	2.213,84		
Amostra 2	65,00	190.000,00	2.923,08	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0200	0,8500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	2.145,17		
Amostra 3	65,00	179.000,00	2.753,85	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	0,8500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	2.127,34		
Amostra 4	83,00	260.000,00	3.132,53	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	0,8500	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	2.366,49		
Amostra 5	73,00	280.000,00	3.835,62	0,9000	1,2000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9800	0,8500	0,9300	1,0200	1,0000	1,0000	2.591,37		
<b>Fatores:</b>																	
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades														<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>			
														Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.602,19
																Valor Máximo	2.975,49
<b>Cálculo Valor Avaliação</b>																	
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00									
Área da Edificação (m²): 66,28				Valor m²: R\$ 2.288,84				Valor Edificação: R\$ 151.704,32									
Valor de Liquidez: R\$ 103.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 151.704,32									
				Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 152.000,00									
<b>Avaliação para Garantia de Financiamento</b>																	
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real															
Valor Edificação	R\$ 152.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e dois mil reais															
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:															
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:															
<b>Unidades Autônomas</b>																	
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada											
9.557	0	Indefinido															
Valor Imóvel	R\$ 152.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e dois mil reais															
<b>Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador</b>																	
<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>																	
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP				Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ				CREA / CAU 5061102131									
Local e Data																	
SÃO PAULO																	
02/06/2022																	

"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 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** Identificação Numérica

**Descrição**

**Data Foto** 02/06/2022



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 02/06/2022



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 02/06/2022



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição**

**Data Foto** 02/06/2022



**Representação** Alpendre

**Descrição**

**Data Foto** 02/06/2022



**Representação** Alpendre

**Descrição**

**Data Foto** 02/06/2022



**Representação** Vista da Rua

**Descrição** VIZINHO ESQUERDO

**Data Foto** 02/06/2022



**Representação** Vista da Rua

**Descrição** VIZINHO DIREITO

**Data Foto** 02/06/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/06/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/06/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/06/2022

Fotos da Amostra 4

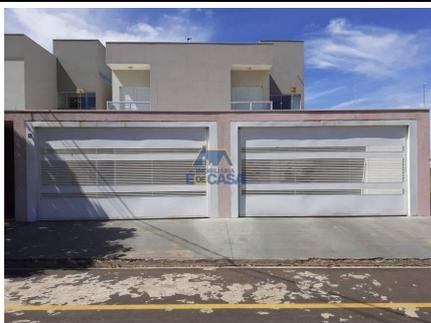


**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 02/06/2022

**Fotos da Amostra 5**

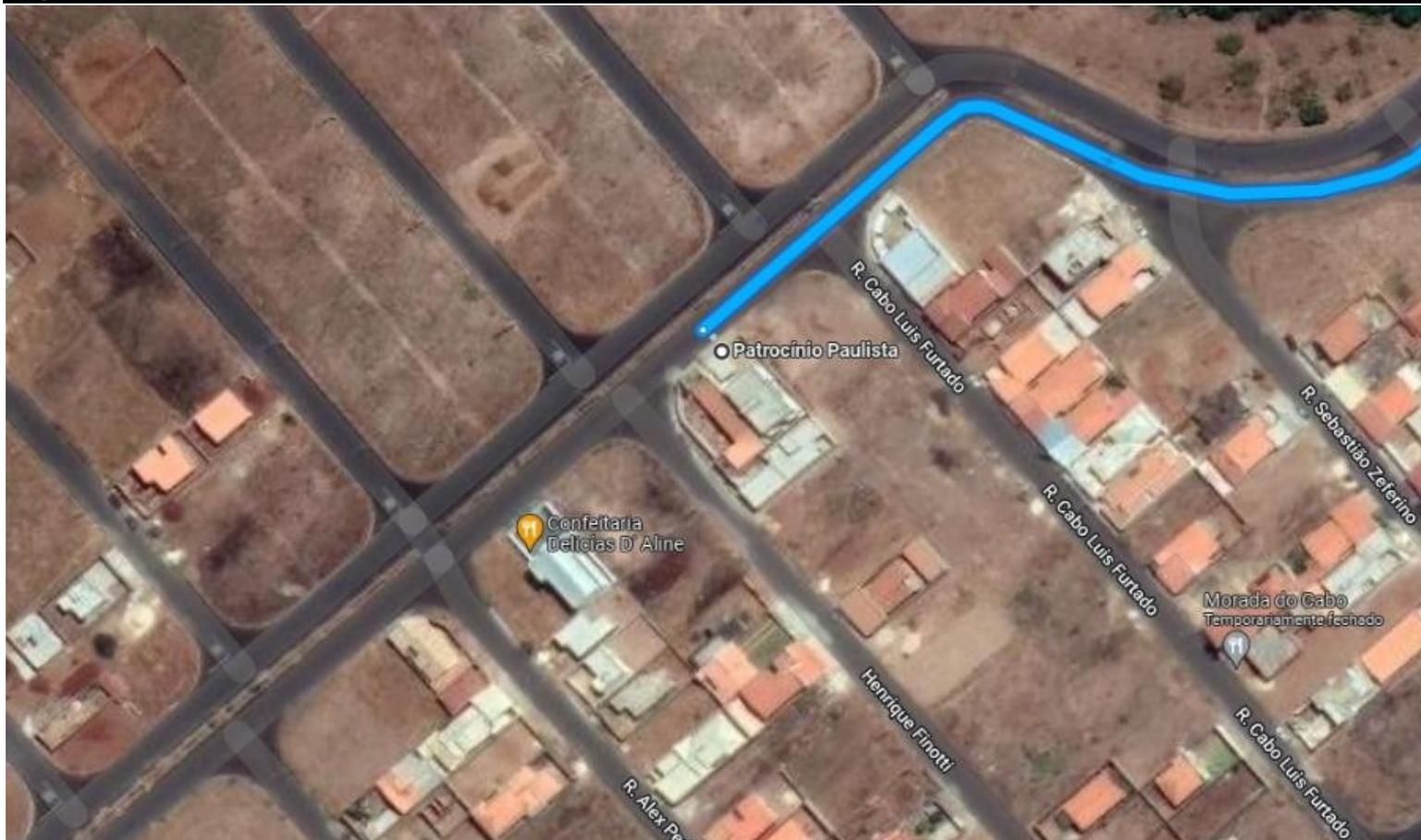


**Representação** Fachada Principal

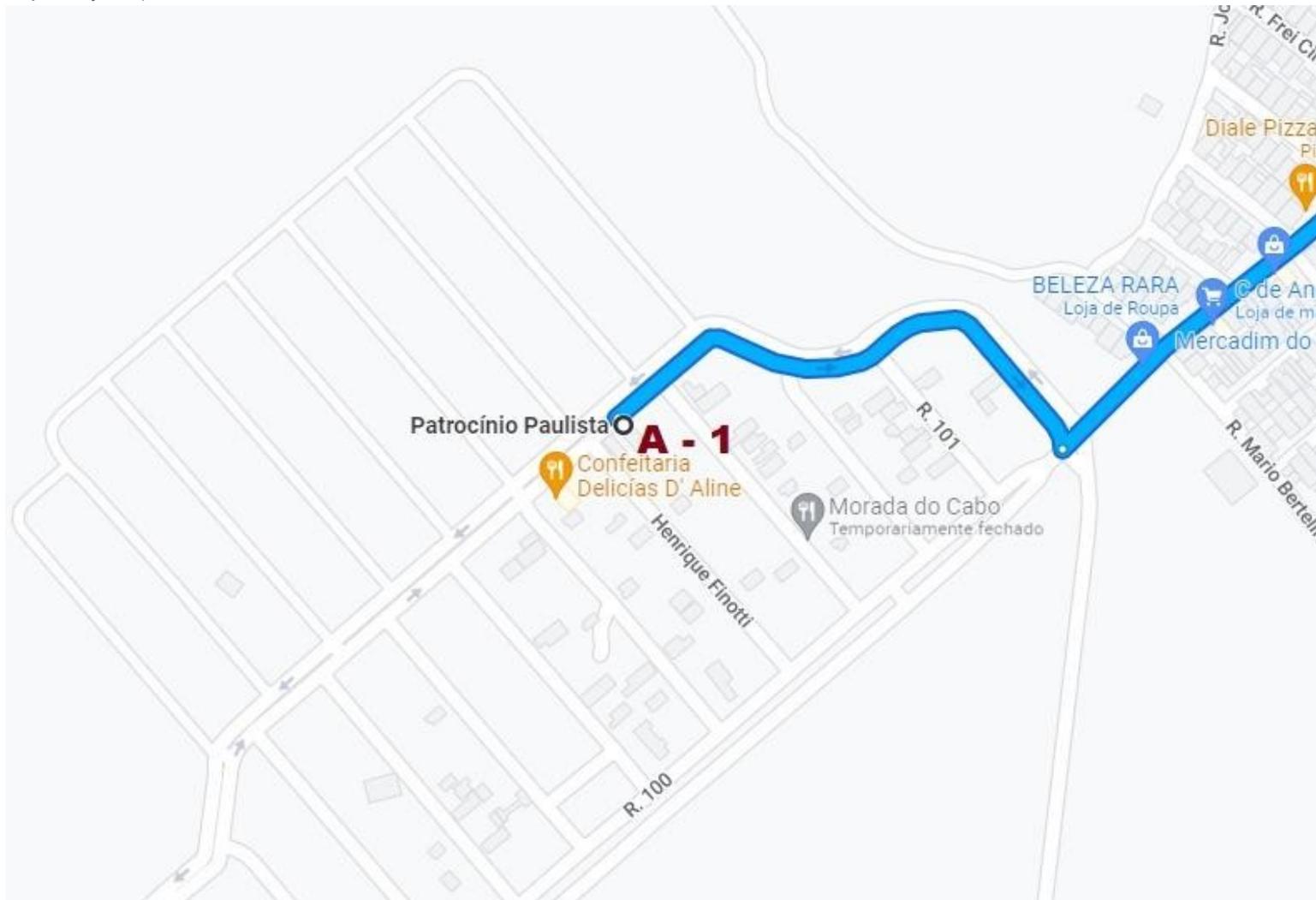
**Descrição**

**Data Foto** 02/06/2022

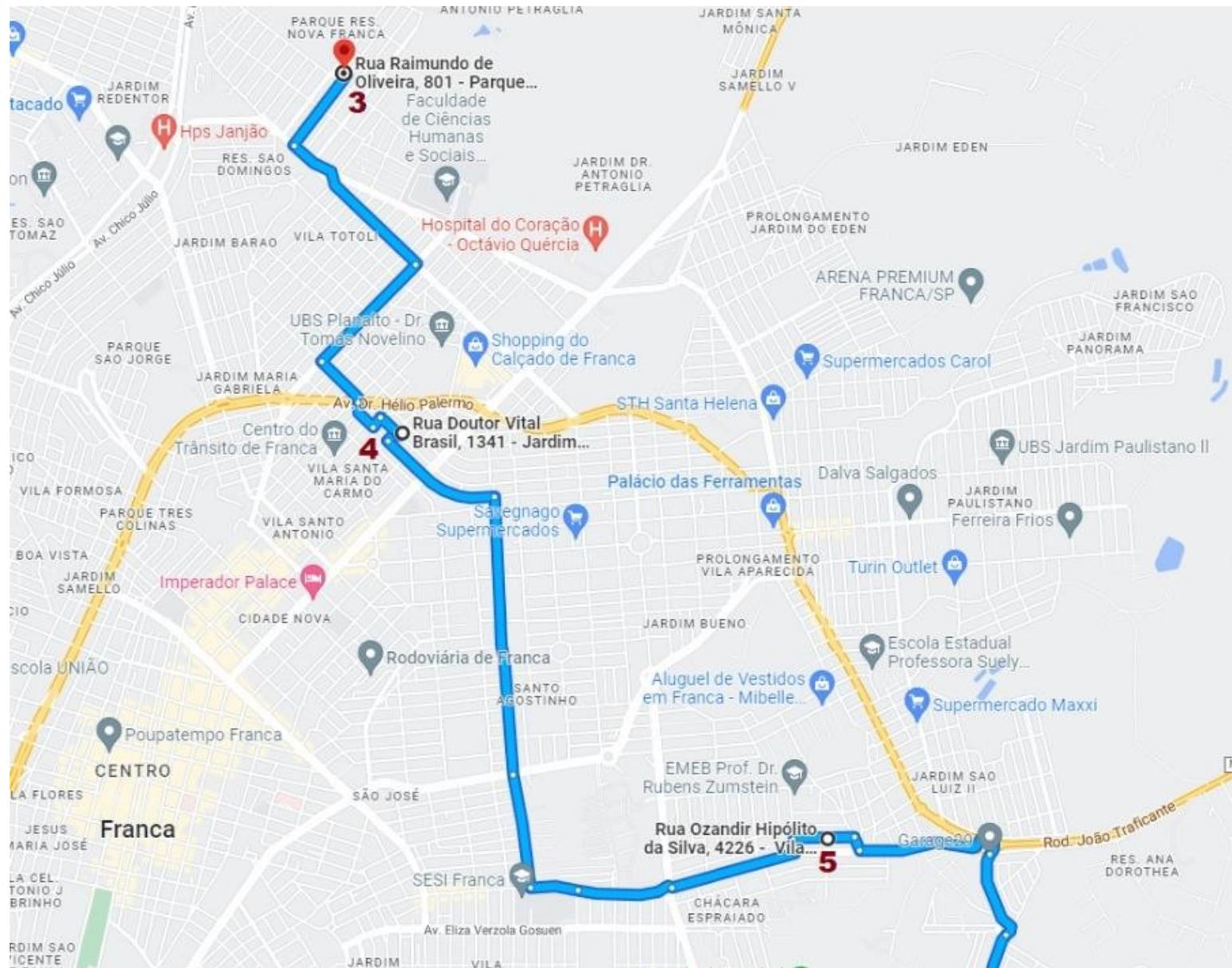
Imagem - Mapa



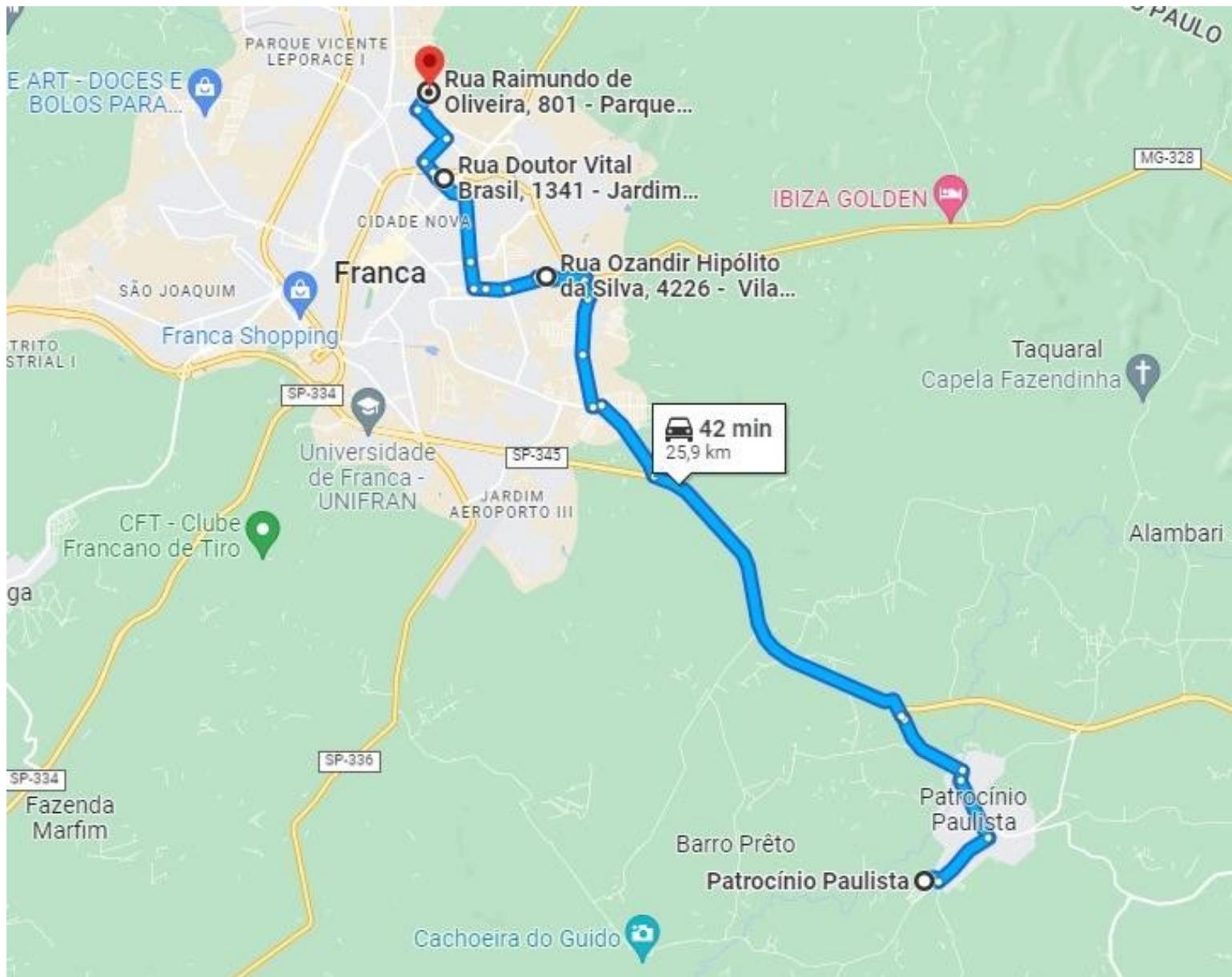
Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 152.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	6,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	3,46% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,36% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,28% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 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.

67,76% **R\$ 103.000,00****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	X

CONSIDERAÇÕES: