

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Dhananjaya Dasa Batista		Nº CPF / CNPJ 48870626806	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 400.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010216670	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 67692	
Logradouro R EDISON DUARTE JUNIOR		Nº 51	Andar	Complemento LT 7 QD D
Bairro/Setor LOTEAMENTO SANTA CLARA		Cidade PINDAMONHANGABA	UF SP	CEP 12401-315
			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 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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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 type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 176,00 m ² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: 22,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 8,00 m Lado Esquerdo: 22,00 m		
--	--	---	--	--	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:	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:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input 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 2 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	---	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 107,47 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 107,47 m ² Área Averbada: 107,47 m ² Área não Averbada 0 m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input 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	
---	--	-------------------	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

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 permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 29/06/2022

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

Observações Finais

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R CAPITAO VITORIO BASSO	Nº 910	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor PARQUE SAO DOMINGOS		Cidade PINDAMONHANGABA	UF SP	CEP 12410-281	Latitude -22.935350	Longitude -45.453600	
Descrição Casa com ótimo acabamento, revestimento até o teto e edícula com 1 cômodo à venda no bairro Parque São Domingos localizado na cidade de Pindamonhangaba, próximo à mercados, padarias, farmácias, comércio em geral e à 5 minutos do centro.			Fonte de Informações Julio Estefano Consultoria		Telefone (12) 99155-6919		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 510.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 270,00	Área da Edificação (m²) 180,00	
Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R GUILHERME SCHMIDT	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor JÁRDIM ROSELY		Cidade PINDAMONHANGABA	UF SP	CEP 12410-670	Latitude -22.935748	Longitude -45.457930	
Descrição asa terrea com excelente localização, jardim Roseli, próximo a comercio, fácil acesso ao centro. Com 3 dormitórios sendo uma suite, sala, sala de jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, com churrasqueira e mais 3 cômodos com banheiro no fundo. - Casa térrea em Pindamonhangaba - Referência: - Quartos: 3 - Suítes: 1 - Banheiros: 5 - Vagas de garagem: 2 - Área útil: 207.0 - Área total: 300.0 -			Fonte de Informações Palacete Imobiliária		Telefone (11) 5034-0777		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 207,00	
Área Privativa 207		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R EPIPHANIO COSTA FILHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor RESIDENCIAL JARDIM AURORA		Cidade PINDAMONHANGABA	UF SP	CEP 12400-675	Latitude -22.930757	Longitude -45.472119	
Descrição Casa térrea em rua sem saída, com muita iluminação natural, cômodos grandes, piscina, lavanderia, wc social e wc externo, área gourmet, quintal, garagem coberta para dois carros, closet com planejados, cozinha com planejados, ar-condicionado em todos os ambientes à venda na Chácara Galega localizada na cidade de Pindamonhangaba, próximo à mercado, padarias, farmácia e comércio em geral.			Fonte de Informações Julio Estefano Consultoria		Telefone (12) 99155-6919		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 258,00	Área da Edificação (m²) 155,00	
Área Privativa 155		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R MANAUS	Nº 31	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CJ HAB TERRA DOS IPES I		Cidade PINDAMONHANGABA	UF SP	CEP 12443-440	Latitude -22.891525	Longitude -45.373689	
Descrição Casa com lindo jardim de inverno na entrada principal e edícula à venda no bairro Ipe 1 localizado na cidade de Pindamonhangaba, próximo à mercados, padarias, farmácias e comércio em geral.			Fonte de Informações Julio Estefano Consultoria		Telefone (12) 99155-6919		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 399.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 264,00	Área da Edificação (m²) 152,00	
Área Privativa 152		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R CARLOS ROBERTO JACOB DE FREITAS	Nº 65	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor LOT ALFREDO ABILIO FLORES		Cidade PINDAMONHANGABA	UF SP	CEP 12420-270	Latitude -22.943831	Longitude -45.466137	
Descrição Sobrado disponível para venda e locação em Pindamonhangaba. Sobrado em Pindamonhangaba no bairro Alto Cardoso, próximo ao Hospital 10 de Julho, colégio Progressão, mercado Pão da Açúcar, Dia e Semar. Detalhes: - Sala em até 2 ambientes; - Cozinha e copa; - 4 Dormitórios sendo 1 suite com closet; - Banheiro social; - Área de serviço; - Edícula; - Quintal; - Sacada; - Área gourmet;			Fonte de Informações Julio Estefano Consultoria		Telefone (12) 99155-6919		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 630.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 138,00	Área da Edificação (m²) 215,00	
Área Privativa 215		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	0,9540	20,00	0,9632
3	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
4	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
5	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632

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	510.000,00	180,00	1.853,41	1,212	0,8752	1.965,99	353.878,20	0,90	140.509,62
2	590.000,00	207,00	1.853,41	1,056	0,9632	1.885,18	390.232,26	0,90	179.790,97
3	550.000,00	155,00	1.853,41	1,386	0,9232	2.371,54	367.588,70	0,90	164.170,17
4	399.000,00	152,00	1.853,41	1,056	0,9232	1.806,89	274.647,28	0,90	111.917,45
5	630.000,00	215,00	1.853,41	1,386	0,9632	2.474,29	531.972,35	0,90	88.224,89

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	270,00		520,41	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	546,43
Amostra 2	300,00		599,30	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	635,26
Amostra 3	258,00		636,32	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	661,77
Amostra 4	264,00		423,93	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	489,64
Amostra 5	138,00		639,31	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	600,95

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

Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										586,81
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo
										410,77
										Valor Máximo
										762,85

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	176,00	586,81	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	586,81	103.278,56

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	2,00	3	Novo e Regular	2,00	0,9820	20,00	0,9856

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
107,47	1.853,41	1,386	0,9856	2.531,84	272.096,84

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
103.278,56	272.096,84	1,0000	375.375,40

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 176,00	Valor m²: R\$ 586,81	Valor Terreno: R\$ 103.278,56
Área da Edificação (m²): 107,47	Valor m²: R\$ 2.531,84	Valor Edificação: R\$ 272.096,84
Valor de Liquidez: R\$ 255.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 375.375,40
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 375.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 102.000,00	Valor por extenso: cento e dois mil reais
Valor Edificação	R\$ 272.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e dois 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
67692	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 374.000,00 Valor por extenso: trezentos e setenta e quatro 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
--	--	-----------------------

<p>Local e Data</p> <p>SÃO PAULO</p> <p>29/06/2022</p>	
--	---

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da rua
Data Foto 29/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/06/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 29/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor de energia
Data Foto 29/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Cavalete de água
Data Foto 29/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho esquerdo
Data Foto 29/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho direito
Data Foto 29/06/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/06/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/06/2022

Fotos da Amostra 3

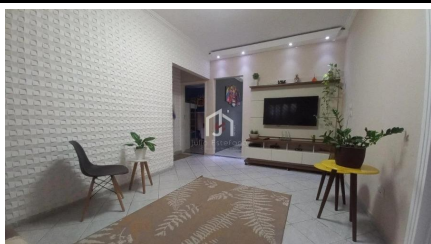


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/06/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/06/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

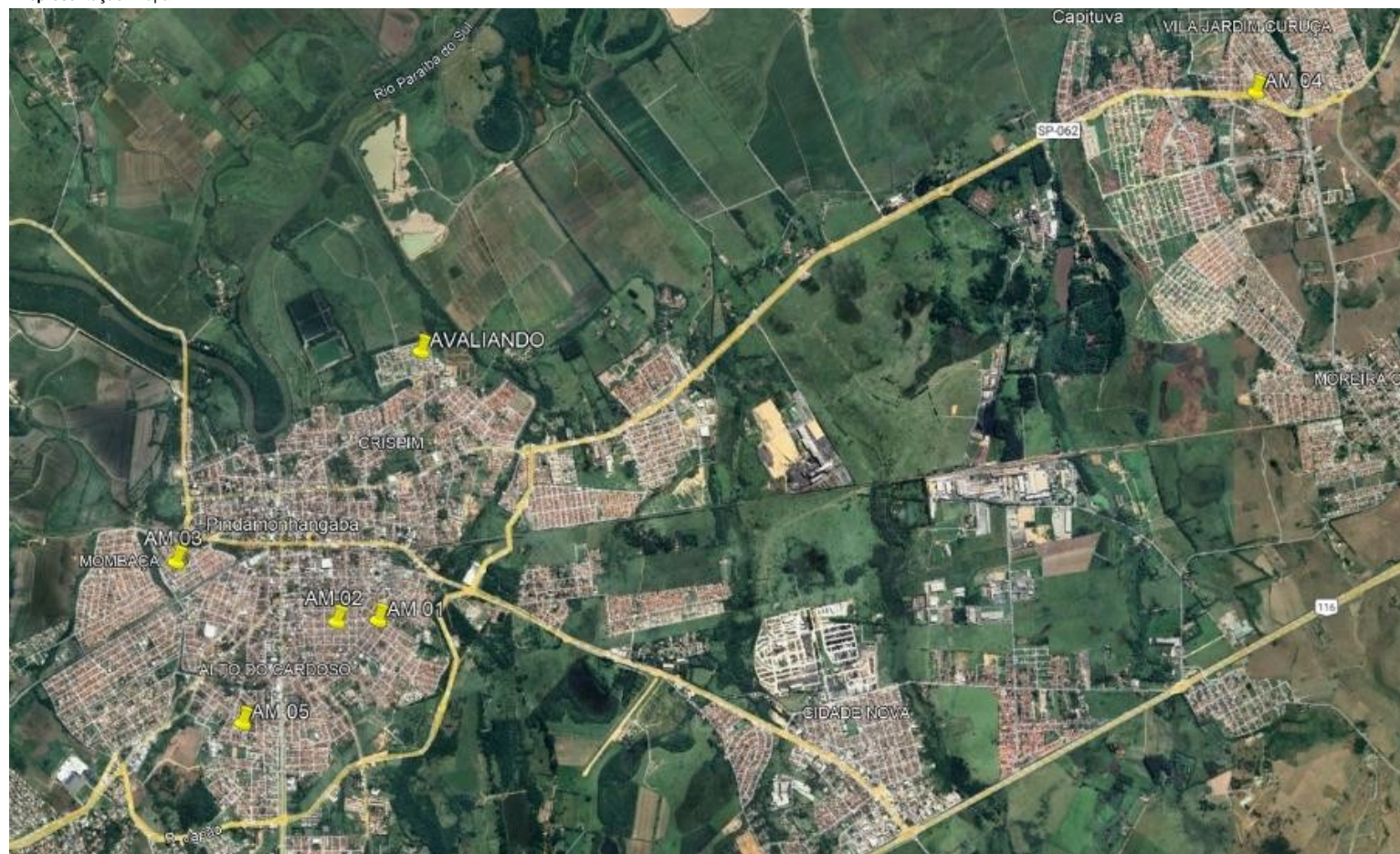
Descrição

Data Foto 29/06/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 374.000,00

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
Total 1	0,36% ao mês	Total 2	0,28% ao mês

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.

68,18% **R\$ 255.000,00****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: