

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EDMILSON APARECIDO BERNARDES		Nº CPF / CNPJ 32842195876		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 330.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010203872	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 27.079	
Logradouro R JOSE LOURENCO DE MORAES		Nº 202		Andar	
Bairro/Setor JARDIM SANTA CECILIA		Cidade TABOAO DA SERRA		UF SP	
		CEP 06767-360		Latitude -23.623495	
				Longitude -46.787419	

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input 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 type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input checked="" type="checkbox"/> Acive (> 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: 88,02 m ² Testada (Frente): 3,26 m Lado Direito: 27,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 3,26 m Lado Esquerdo: 27,00 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	
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		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
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) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 2	
Dimensões Área Privativa: 83,20 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 83,20 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 0 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 moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim Não


Data da Vistoria: 14/12/2021

- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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

A matrícula averba construção de forma genérica.

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R ATIBAIA	Nº 59	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor VILA IASI	Cidade TABOAO DA SERRA	UF SP	CEP 06780-220	Latitude -23.622177	Longitude -46.790677	
Descrição Pitale imóveis vende excelente sobrado 94m² Vila Iasi- Taboão da Serra sala cozinha 2 dormitórios 2 banheiros 1 vaga churrasqueira Sobrado em ótimo estado com cozinha planejada, despensa, churrasqueira, quintal grande e em excelente localização, para você que esta em busca de tranquilidade e fácil acesso a comércios de todos os tipos, próximo a escolas, padaria, mercados, açougues, farmácias, shopping. Com saída fácil para Rod. Regis Bitencourt/Rodoanel.			Fonte de Informações Pitale Imoveis		Telefone (11) 99319-8761		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 14/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 134,00	Área da Edificação (m²) 94,00	
Área Privativa 94		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R JOSE LOURENCO DE MORAES	Nº 295	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM SANTA CECILIA	Cidade TABOAO DA SERRA	UF SP	CEP 06767-360	Latitude -23.624295	Longitude -46.787097	
Descrição Pitale imóveis vende sobrado 124m² em Jardim Santa Cecilia-Taboão da Serra sala cozinha 3 dormitórios 2 banheiros 1 vaga lavanderia Um excelente sobrado completo com 3 andares, quintal, varanda, churrasqueira. Se você está a procura de lazer e conforto sem sair de casa, esse é o imóvel ideal. Em ótima localização em Taboão da Serra, 5 Minutos do Rodoanel, 2 Minutos do Shopping Taboão, 10 Minutos do Metrô Vila Sônia.			Fonte de Informações Pitale Imoveis		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 14/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 42,00	Área da Edificação (m²) 124,00	
Área Privativa 124		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R HENRIQUE DE MORAES CAMARGO	Nº 79	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM SANTA CECILIA	Cidade TABOAO DA SERRA	UF SP	CEP 06767-320	Latitude -23.619600	Longitude -46.788280	
Descrição Sobrado 2 dormitórios sendo 1 deles com varanda, 2 banheiros 2 vagas de garagem, 1 dispensa. Ótimo espaço para home office Terraço, Jardim com árvores frutíferas, Janelas em alumínio protegidas por grades. Exterior todo revestido com revestimento cerâmico. Portão automático na garagem. Bem localizado, próximo ao shopping Taboão Escritura, matrícula e planta regularizadas.			Fonte de Informações Leal Invest Imóveis		Telefone (11) 5812-9500		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 14/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 105,00	
Área Privativa 105		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R CEZARIO DAU	Nº 555	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM MARIA ROSA	Cidade TABOAO DA SERRA	UF SP	CEP 06763-080	Latitude -23.612120	Longitude -46.763199	
Descrição Sobrado de 187m² de área construída distribuídos em dois pavimentos: 3 Suites amplas, Sala de Estar, Sala de Jantar, Cozinha Grande, 04 banheiros, ampla edícula com lavanderia, Garagem coberta para 02 carros com portão automático e portão social, corredor lateral. Terreno de 164 m².			Fonte de Informações Elça Martins		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 698.000,00	Data Venda / Oferta 14/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 164,00	Área da Edificação (m²) 187,00	
Área Privativa 187		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R JOSE DE CASTRO DE FARIA FILHO	Nº 291	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM OLIVEIRAS	Cidade TABOAO DA SERRA	UF SP	CEP 06765-120	Latitude -23.625422	Longitude -46.770577	
Descrição Casa n. 1 Com 3 quartos, Sendo um Suíte, Sala de visita, Sala de TV, Cozinha, Casa n 2 Contem 2 quartos, Sala cozinha, Banheiro, Mais terreno Terreno de 10 x 25 Total de 250 m² Construídos 180 m²			Fonte de Informações SR Negocios Imobiliarios E Empresariais LTDA - EPP		Telefone (11) 94718-6390		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 5	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 14/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 180,00	
Área Privativa 180		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	0,5370	20,00	0,6296							
2	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656							
3	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632							
4	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216							
5	60	15,00	25	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	370.000,00	94,00	1.749,99	1,200	0,6296	1.322,15	124.282,10	0,90	221.146,11						
2	350.000,00	124,00	1.749,99	1,560	0,7656	2.090,08	259.169,92	0,90	81.747,07						
3	500.000,00	105,00	1.749,99	1,560	0,9632	2.629,52	276.099,60	0,90	201.510,36						
4	698.000,00	187,00	1.749,99	1,560	0,8216	2.242,96	419.433,52	0,90	250.709,83						
5	600.000,00	180,00	1.749,99	0,786	0,8216	1.130,10	203.418,00	0,90	356.923,80						
Homogeneização															
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	134,00						1.650,34	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1.732,86	
Amostra 2	42,00						1.946,36	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	1.771,19	
Amostra 3	125,00						1.612,08	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	1.676,56	
Amostra 4	164,00						1.528,72	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	1,0000	1.651,02	
Amostra 5	250,00						1.427,70	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1300	1,0000	1.613,30	
Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência												MÉDIAS DAS AMOSTRAS		1.688,99	
												Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.182,29
														Valor Máximo	2.195,68
Determinação Valor Terreno															
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)					
2	88,02	1,688,99	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,688,99	148.664,90					
Determinação Valor Construção															
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.								
60	15,00	25	Regular	2,00	0,8200	20,00	0,8560								
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor										
83,20	1.749,99	1,386	0,8560	2.076,22	172.741,50										
Determinação Valor Imóvel															
Valor Terreno		Valor Edificação			F Com		Total								
148.664,90		172.741,50			1,0000		321.406,40								
Cálculo Valor Avaliação															
Área do Terreno (m²): 88,02				Valor m²: R\$ 1.688,99			Valor Terreno: R\$ 148.664,90								
Área da Edificação (m²): 83,20				Valor m²: R\$ 2.076,22			Valor Edificação: R\$ 172.741,50								
Valor de Liquidez: R\$ 218.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 321.406,40								
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 321.000,00								
Avaliação para Garantia de Financiamento															
Valor Terreno	R\$ 149.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e nove mil reais													
Valor Edificação	R\$ 173.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e três 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									
27.079	0	Indefinido													
Valor Imóvel	R\$ 321.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e um 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															
14/12/2021															

"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 Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 13/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 13/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição FACHADA IMÓVEL
 Data Foto 13/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Nº DO IMÓVEL
 Data Foto 13/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS
 Data Foto 13/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS
 Data Foto 13/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 14/12/2021

Fotos da Amostra 1

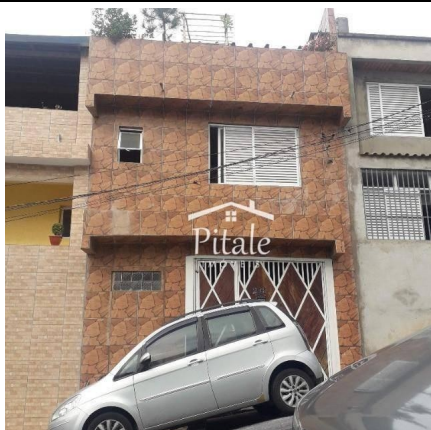


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/12/2021

Fotos da Amostra 5

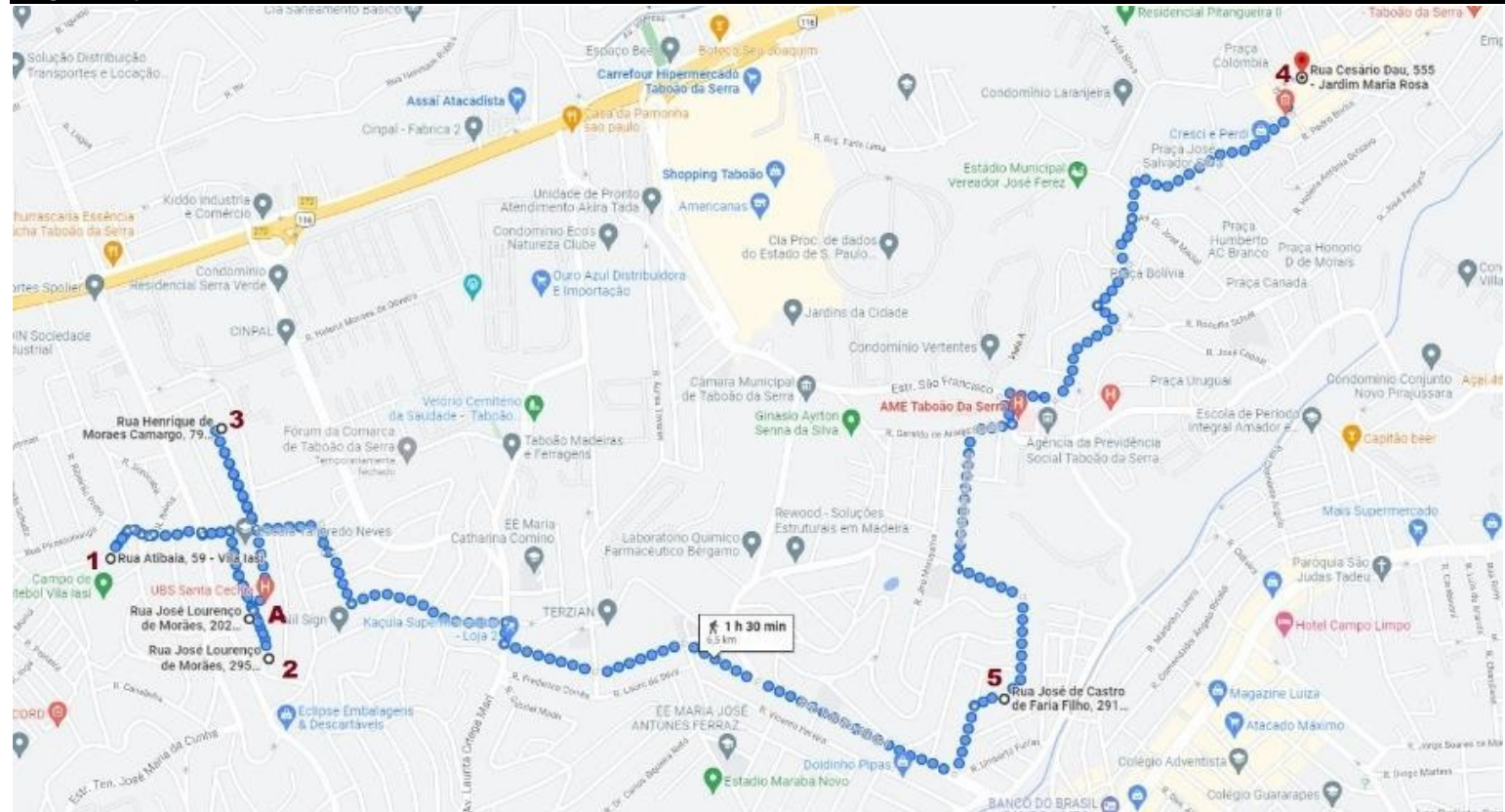


Representação Fachada Principal

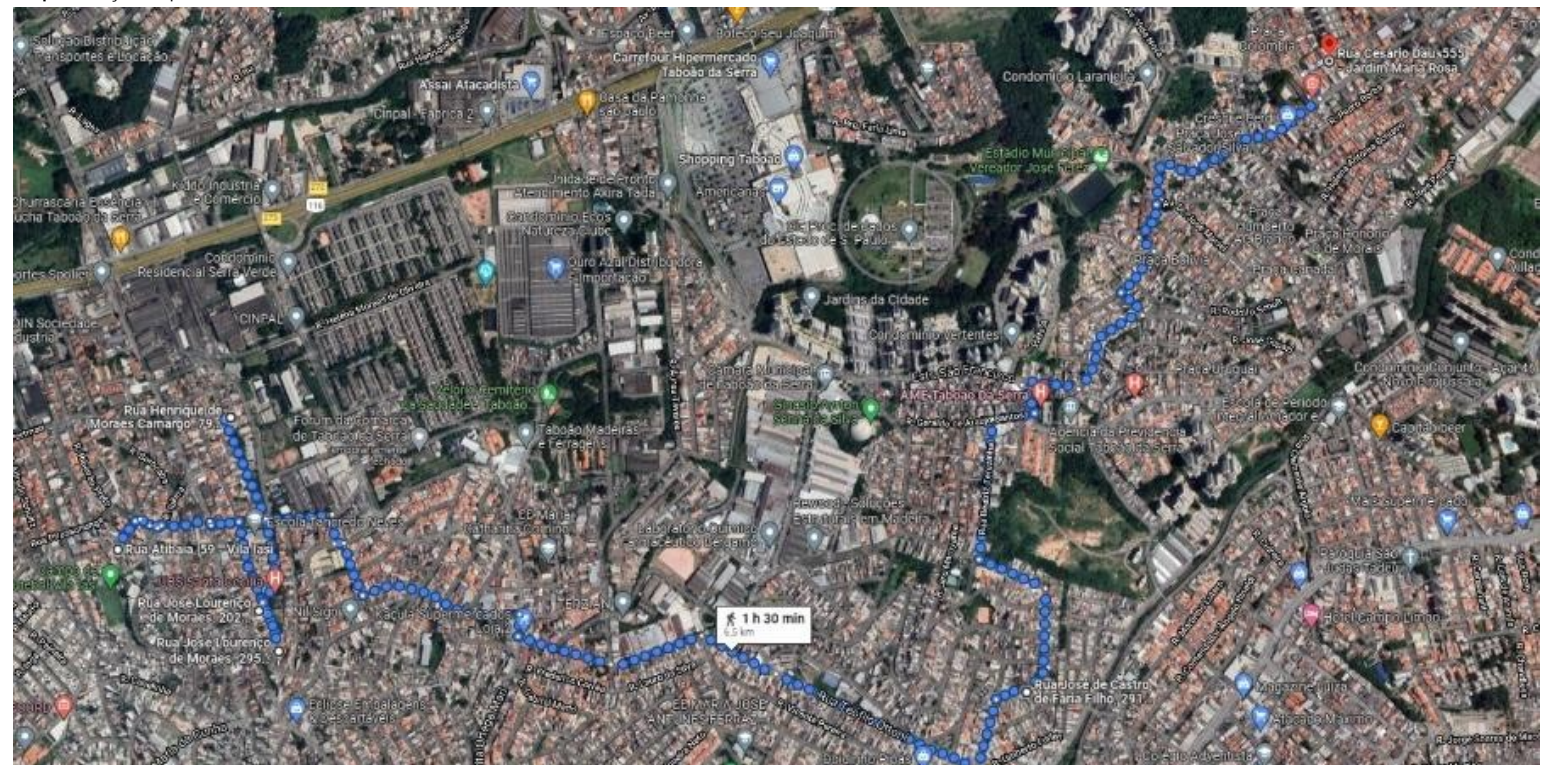
Descrição

Data Foto 14/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 321.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	0,01	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. 67,91% **R\$ 218.000,00**

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:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx