

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VALDIR ARMINDO		Nº CPF / CNPJ 06059450806		Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL LUISA	
Valor Compra Venda R\$ 390.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010245898	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 172.305/172.309	
Logradouro R ABRAHAO JOAO		Nº 244		Andar	
Bairro/Setor JARDIM BANDEIRANTES		Cidade SAO CARLOS		UF SP	
		CEP 13562-150		Latitude -22.003434	
				Longitude -47.904456	

## 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 checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" 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		<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 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 <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 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: 7,430000 %    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 Avaliando

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</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 Avaliando</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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 1 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	---	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</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: 47,58 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 15,48 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 63,06 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		<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: 03/06/2022

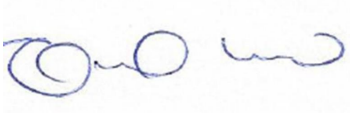
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) 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**

Apartamento nº31 matrícula nº172.305 - Valor: 301.000,00 Liquidação forçada: 205.000,00; / Vaga Nº01 matrícula nº172.309 - Valor: R\$ 20.000,00 Liquidação forçada: R\$ 13.000,00;

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	<b>Logradouro</b> R LUIZ VAZ DE TOLEDO PIZA	<b>Nº</b> 130	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> JARDIM LUTFALLA	<b>Cidade</b> SAO CARLOS	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 13560-520	<b>Latitude</b> -22.005122 <b>Longitude</b> -47.894614
	<b>Descrição</b> 01 dormitório, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 garagem, sendo 01 coberta, 01 lavanderia, 01 sala, Área útil 49,00 m², Área total 49,00 m²			<b>Fonte de Informações</b> ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EIRELLI LTDA <b>Telefone</b> (16) 99611-7890	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 1	<b>Nº Dormitórios</b> 1	<b>Total de Banheiros</b> 1	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 10
	<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 300.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 03/06/2022	<b>Valor m²</b> R\$ 6.122,45	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00
	<b>Área Privativa</b> 49			<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60
2	<b>Logradouro</b> R RUTH BLOEN SOUTO	<b>Nº</b> 50	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> LOTEAMENTO SAO CARLOS CLUB	<b>Cidade</b> SAO CARLOS	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 13560-044	<b>Latitude</b> -22.010214 <b>Longitude</b> -47.895864
	<b>Descrição</b> 2 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS, SALA 2 AMBIENTES, W.C COM BOX, ARMÁRIO E GABINETE, COZINHA COM ARMÁRIO E GABINETE, GÁS ENCANADO, CÂMERAS DE SEGURANÇA, 1 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA.			<b>Fonte de Informações</b> CONTATO NEGOCIOS IMOBILIARIOS <b>Telefone</b> (16) 3362-3344	
	<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> 10
	<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 440.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 03/06/2022	<b>Valor m²</b> R\$ 7.586,21	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00
	<b>Área Privativa</b> 58			<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60
3	<b>Logradouro</b> R LUIZ VAZ DE TOLEDO PIZA	<b>Nº</b> 130	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> JARDIM LUTFALLA	<b>Cidade</b> SAO CARLOS	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 13560-520	<b>Latitude</b> -22.005122 <b>Longitude</b> -47.894614
	<b>Descrição</b> 2 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS, SALA 2 AMBIENTES, W.C COM BOX E ARMÁRIO, COZINHA COM ARMÁRIO E GABINETE, ELEVADOR, 1 VAGA DE GARAGEM COBERTA.			<b>Fonte de Informações</b> CONTATO NEGOCIOS IMOBILIARIOS <b>Telefone</b> (16) 3362-3344	
	<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> 10
	<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 320.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 03/06/2022	<b>Valor m²</b> R\$ 6.956,52	<b>Padrão</b>	<b>Testada (Frente)</b> 0,00
	<b>Área Privativa</b> 46			<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60
4	<b>Logradouro</b> AL DAS CRISANDALIAS	<b>Nº</b> 539	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> CIDADE JARDIM	<b>Cidade</b> SAO CARLOS	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 13566-570	<b>Latitude</b> -22.002600 <b>Longitude</b> -47.895063
	<b>Descrição</b> Apartamento mobiliado com fogão, geladeira, máquina de lavar, micro-ondas, sofá, mesa, cadeiras, cama, guarda roupa.			<b>Fonte de Informações</b> ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EIRELLI LTDA <b>Telefone</b> (16) 99611-7890	
	<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> 6
	<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 300.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 03/06/2022	<b>Valor m²</b> R\$ 6.666,67	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00
	<b>Área Privativa</b> 45			<b>Área Comum (m²)</b>	<b>Vida Útil (em anos)</b> 60
5	<b>Logradouro</b> AL DOS MIOSOTIS	<b>Nº</b> 152	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel</b> km
	<b>Bairro/Setor</b> CIDADE JARDIM	<b>Cidade</b> SAO CARLOS	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 13566-544	<b>Latitude</b> -22.001473 <b>Longitude</b> -47.893760
	<b>Descrição</b> Apartamento Padrão - Acabamento em porcelanato, cozinha com gabinete, banheiros com gabinete e box blindex.			<b>Fonte de Informações</b> IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA <b>Telefone</b> (16) 2107-8000	
	<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> 1
	<b>Valor Venda / Oferta</b> R\$ 300.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 03/06/2022	<b>Valor m²</b> R\$ 6.250,00	<b>Padrão</b> Normal//Médio	<b>Testada (Frente)</b> 0,00
	<b>Área Privativa</b> 48			<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: Aditivo				
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	49,00	300.000,00	6.122,45	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.428,57		
Amostra 2	58,00	440.000,00	7.586,21	0,9500	1,0000	1,0500	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	7.586,21		
Amostra 3	46,00	320.000,00	6.956,52	0,9500	1,0000	0,9900	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	7.234,78		
Amostra 4	45,00	300.000,00	6.666,67	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.533,34		
Amostra 5	48,00	300.000,00	6.250,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.937,50		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar													MÉDIAS DAS AMOSTRAS		6.744,08	
													Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	4.720,86
															Valor Máximo	8.767,30
Cálculo Valor Avaliação																
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00								
Área da Edificação (m²): 47,58				Valor m²: R\$ 6.744,08				Valor Edificação: R\$ 320.883,33								
Valor de Liquidez: R\$ 218.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 320.883,33								
				Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 321.000,00								
Avaliação para Garantia de Financiamento																
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real														
Valor Edificação	R\$ 301.000,00	Valor por extenso: trezentos e um 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										
172.305/172.309	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																
03/06/2022																

"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 03/06/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/06/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 03/06/2022



Representação Alpendre

Descrição

Data Foto 03/06/2022



Representação Alpendre

Descrição

Data Foto 03/06/2022



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO ESQUERDO

Data Foto 03/06/2022



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO DIREITO

Data Foto 03/06/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

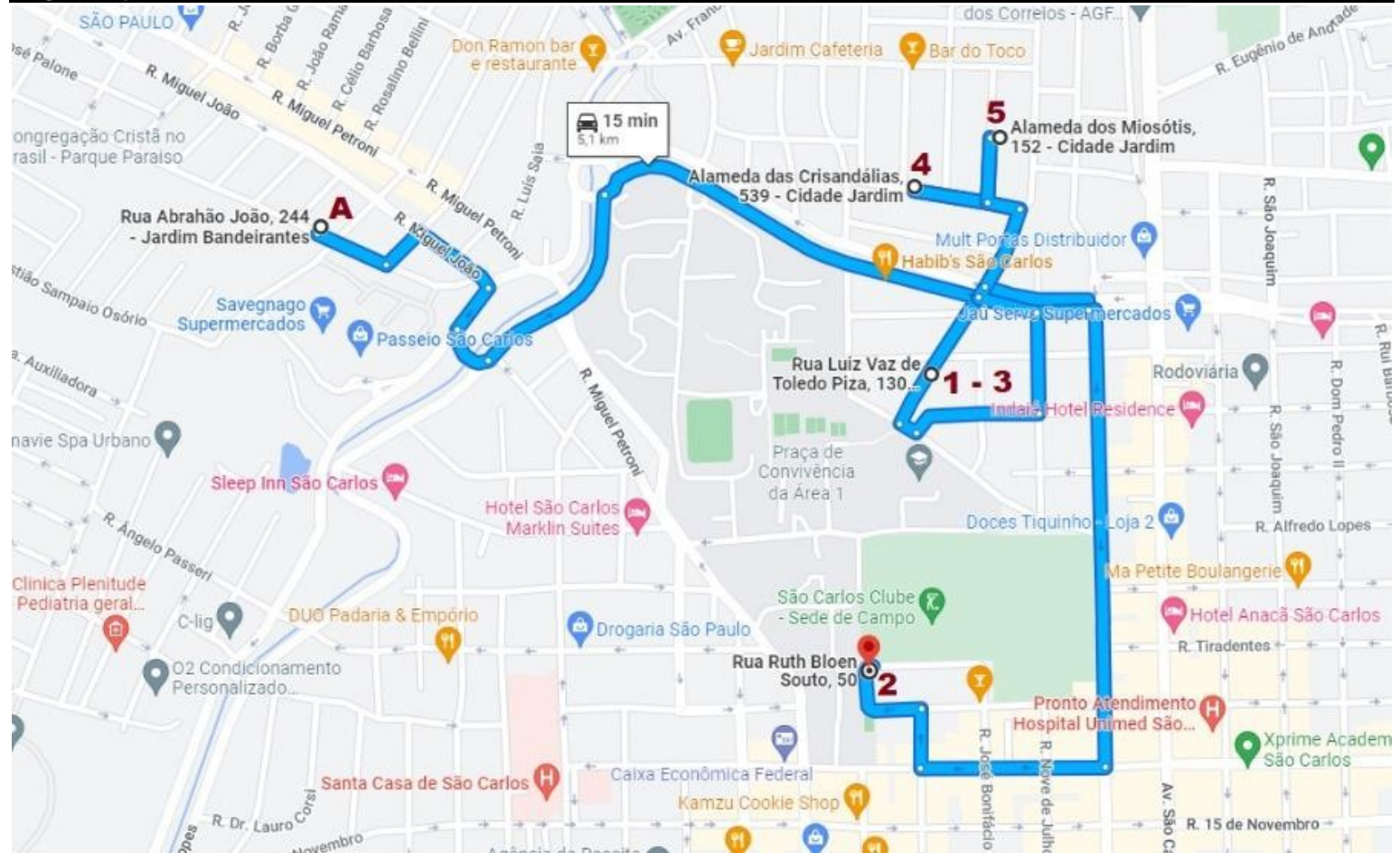
Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5



Imagem - Mapa

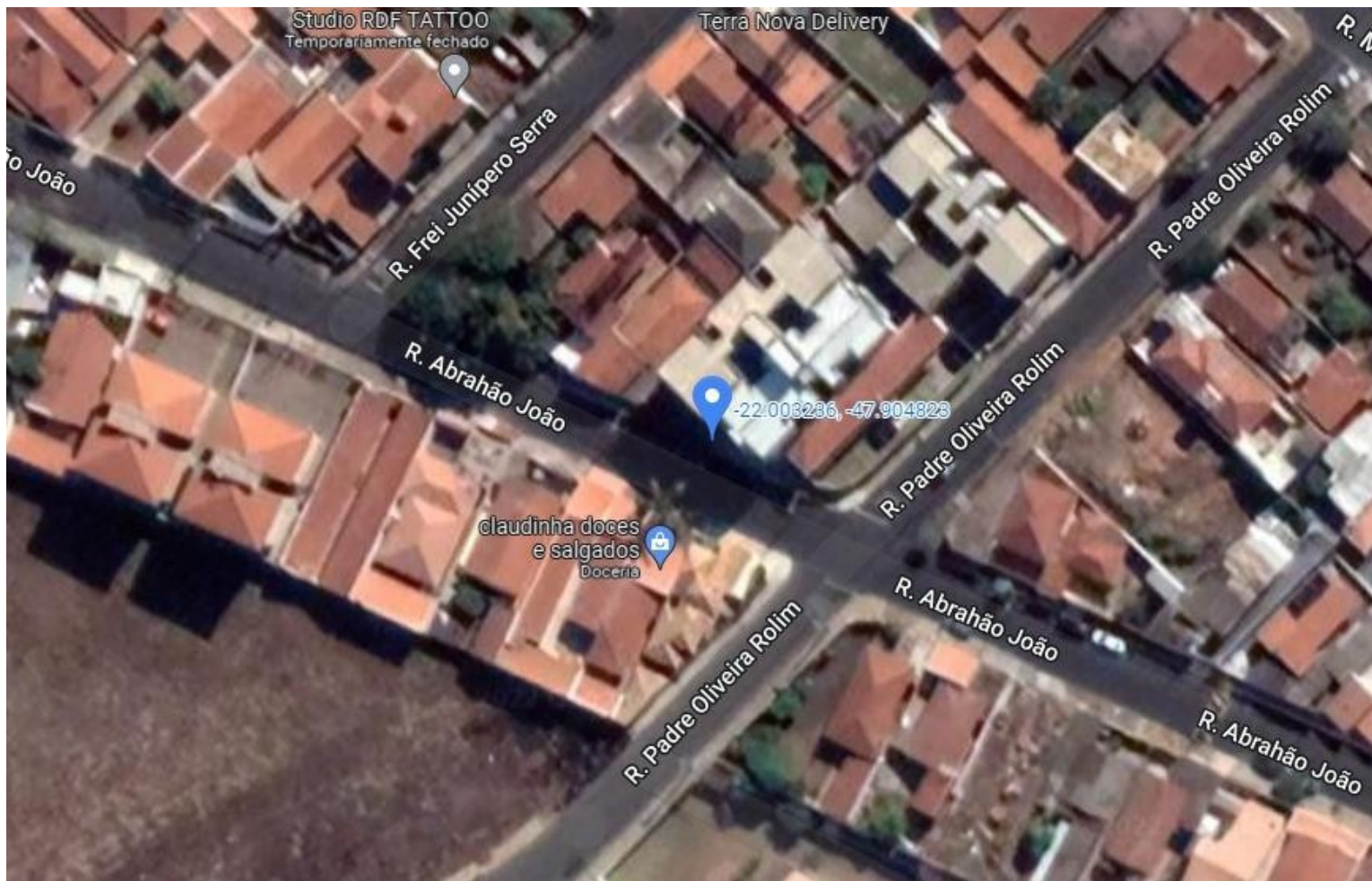


Representação: Mapa



Representação: Mapa





Representação: Mapa

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 301.000,00

**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%</b>	<b>ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,28%</b>	<b>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.

68,11% **R\$ 205.000,00****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:

APARTAMENTO Nº31

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 20.000,00

**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. 65,00% **R\$ 13.000,00****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:

VAGA DE GARAGEM 01