

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VITOR CAVALHEIRO DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 41541198859		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 242.500,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010093991	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 83.874	
Logradouro R JOSE PORTELA		Nº 47		Andar	
Bairro/Setor JARDIM BELA VISTA		Cidade SUMARE		UF SP	
				CEP 13175-040	
				Latitude -22.807289	
				Longitude -47.254645	
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		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"/> Acive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)					
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Dimensões Área Total: 125,00 m ² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado <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		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 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	
Dimensões Área Privativa: 50,93 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 50,93 m ² Área Averbada: m ² Área não Averbada m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 01/03/2023					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não Foi verificado uma divergência de área construída, matrícula averba uma área de 50,93m ² e no IPTU consta uma área de 73,80m ² . Trata-se de vistoria externa, não sendo possível descrever ao que se deve a divergência.					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

Observações Finais

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. Caso fossem consideradas as áreas informadas no IPTU o valor de avaliação seria de Construção R\$160.000,00 (73,80m² x 2.164,80R\$/m²) + Terreno R\$81.000,00, Totalizando R\$241.000 e Liquidação Forçada de R\$168.000,00.

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

1	Logradouro R JOSE PORTELA	Nº 27	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor JARDIM BELA VISTA	Cidade SUMARE	UF SP	CEP 13175-040	Latitude -22.807534	Longitude -47.254959		
	Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 298.000 COD. CA7004			Fonte de Informações Plena mais imóveis Ltda -me		Telefone (19) 99975-5757		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 298.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 70,00	
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R FERDINANDO COMPANHIA	Nº 345	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor JARDIM BELA VISTA	Cidade SUMARE	UF SP	CEP 13175-000	Latitude	Longitude		
	Descrição Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 170 m² por R\$ 550.000 COD. REULOM			Fonte de Informações Alex Souza		Telefone (19) 98108-7395		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 170,00	
	Área Privativa 170		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R JACOB CARLOS HOFFMAN	Nº 79	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor JARDIM VIEL	Cidade SUMARE	UF SP	CEP 13178-321	Latitude -22.810268	Longitude -47.204908		
	Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 61 m² por R\$ 235.000 COD. RRCA1019			Fonte de Informações Melhor Negócio		Telefone (19) 99995-8573		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 61,00	
	Área Privativa 61		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R ELISABETTA BATTILANA	Nº 178	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor JARDIM VIEL	Cidade SUMARE	UF SP	CEP 13178-325	Latitude -22.809585	Longitude -47.203848		
	Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 220.000 COD. CA007857			Fonte de Informações VERDEAZUL IMOVEIS LTDA - ME		Telefone (19) 99445-5851		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 70,00	
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R FRANCISCO TEIXEIRA NOGUEIRA JUNIOR	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor JARDIM BELA VISTA	Cidade SUMARE	UF SP	CEP 13175-100	Latitude -22.808660	Longitude -47.253915		
	Descrição Terreno à venda, 125 m² por R\$ 90.000,00 - Jardim Bela Vista - Sumaré/SP Código do anúncio: TE0177			Fonte de Informações IMOBILIÁRIA DINÂMICA		Telefone (19) 97406-0619		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
	Valor Venda / Oferta R\$ 90.000,00	Data Venda / Oferta 02/03/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: Grau de Precisão:

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	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
2	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
3	60	2,00	3	Novo e Regular	1,50	0,9820	20,00	0,9856
4	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656
5	60	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000

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	298.000,00	70,00	1.912,53	1,743	0,9232	3.077,52	215.426,40	0,90	74.316,24
2	550.000,00	170,00	1.912,53	1,251	0,9232	2.208,83	375.501,10	0,90	157.049,01
3	235.000,00	61,00	1.912,53	1,251	0,9856	2.358,12	143.845,32	0,90	82.039,21
4	220.000,00	70,00	1.912,53	1,251	0,7656	1.831,76	128.223,20	0,90	82.599,12
5	90.000,00		1.912,53	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	81.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais							Homogeneização (R\$/m²)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Amostra 1	125,00	594,53	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	594,53
Amostra 2	250,00	628,20	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	1,0000	684,74
Amostra 3	125,00	656,31	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	656,31
Amostra 4	125,00	660,79	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	660,79
Amostra 5	125,00	648,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	648,00

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo	454,21
									Valor Máximo	843,54

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	125,00	648,87	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	648,87	81.108,75

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
60	10,00	17	Regular	1,50	0,8810	20,00	0,9048
Área Privativa 50,93	CUB (R\$/m²) 1.912,53	Índice-Padrão 1,251	Coef. Deprec. 0,9048	Custo 2.164,80	Valor 110.253,26		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
81.108,75	110.253,26	1,0000	191.362,01

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 125,00	Valor m²: R\$ 648,87	Valor Terreno: R\$ 81.108,75
Área da Edificação (m²): 50,93	Valor m²: R\$ 2.164,80	Valor Edificação: R\$ 110.253,26
Valor de Liquidez: R\$ 133.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 191.362,01
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 191.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 81.000,00	Valor por extenso: oitenta e um mil reais
Valor Edificação	R\$ 110.000,00	Valor por extenso: cento e dez 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
83.874	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 191.000,00	Valor por extenso: cento e noventa 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
--	--	-----------------------

<p>Local e Data SÃO PAULO 02/03/2023</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 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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/03/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 01/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 01/03/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa





Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 191.000,00

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. 15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração 0,15% ao mês	Inflação média ao ano 5,90% IPCA 12 meses
Comissão de venda 0,10% ao mês	Custo financeiro 9,30% ao ano
Total 1 0,26% ao mês	Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 69,63% R\$ 133.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 241.000,00

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. 15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,15% ao mês	Inflação média ao ano 5,90% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro 9,30% ao ano
Total 1		0,26% ao mês	Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 69,71% R\$ 168.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES: