

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RODRIGO GOMES FERREIRA		Nº CPF / CNPJ 38526121871		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 370.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010036615	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 59046	
Logradouro R JOCELINA TEREZA DE SOUZA		Nº 90		Andar	
Bairro/Setor JARDIM NOVA TERRA		Cidade SUMARE		UF SP	
				CEP 13179-023	
				Latitude -22.829389	
				Longitude -47.177084	
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	
		Limites do Bairro/Setor		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"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 250,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m			
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		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	
				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 15 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: 135,20 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 135,20 m ² Área Averbada: 135,2 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: 29/03/2023					
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 135,20m ² e no IPTU consta uma área de 158,64m ² . Trata-se de vistoria externa, portanto não foi possível descrever a o 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 autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados. Caso fossem consideradas as áreas do IPTU o valor de avaliação seria de R\$239.000,00 (1.508,79R\$/m² x 158,64m²) + Terreno R\$181.000,00, Totalizando R\$420.000,00 e Liquidação de R\$283.000,00.

Amostras:

										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R VALTER LOURENCO DA SILVA		Nº 392	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor		JARDIM NOVA TERRA		Cidade SUMARE		UF SP		CEP 13179-022	Latitude -22.829849	Longitude -47.175958		
Descrição Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 170 m² por R\$ 399.800 COD. CA017439										Fonte de Informações Petrucci Gestão Imobiliária		Telefone (19) 98883-3000
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 3		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
Valor Venda / Oferta R\$ 399.800,00	Data Venda / Oferta 03/04/2023	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						
2	Logradouro R JOAO DO COUTO NETO		Nº 0	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor		JARDIM NOVA TERRA		Cidade SUMARE		UF SP		CEP 13179-054	Latitude -22.827223	Longitude -47.173974		
Descrição Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 580.000 COD. CA4723										Fonte de Informações Plena mais imoveis Ltda -me		Telefone (19) 3865-7500
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 3		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 03/04/2023	Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 250,00			
Área Privativa 250		Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60						
3	Logradouro R BENEDITO NOGUEIRA DE ALMEIDA		Nº 54	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor		JARDIM NOVA TERRA		Cidade SUMARE		UF SP		CEP 13179-061	Latitude -22.826960	Longitude -47.174240		
Descrição Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 128 m² por R\$ 390.000 COD. CA7194										Fonte de Informações Plena mais imoveis Ltda -me		Telefone (19) 99975-5757
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 03/04/2023	Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 280,00	Área da Edificação (m²) 128,00			
Área Privativa 128		Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60						
4	Logradouro R JOSE BELISARIO FILHO		Nº 125	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor		JARDIM NOVA TERRA		Cidade SUMARE		UF SP		CEP 13179-053	Latitude -22.832870	Longitude -47.175590		
Descrição Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 220.000 COD. CA2775										Fonte de Informações Plena mais imoveis Ltda -me		Telefone (19) 3865-7500
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 03/04/2023	Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		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 AV 1		Nº 0	Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor		JARDIM NOVA TERRA		Cidade SUMARE		UF SP		CEP 13179-060	Latitude	Longitude		
Descrição Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 225.000 COD. TE0519										Fonte de Informações Imobiliária Governador		Telefone (19) 99655-5255
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\$ 225.000,00	Data Venda / Oferta 03/04/2023	Valor m²		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 250,00	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	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
2	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
3	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
4	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
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	399.800,00	170,00	1.912,60	0,919	0,8216	1.444,11	245.498,70	0,90	138.871,17
2	580.000,00	250,00	1.912,60	1,070	0,7000	1.432,54	358.135,00	0,90	199.678,50
3	390.000,00	128,00	1.912,60	0,919	0,8216	1.444,11	184.846,08	0,90	184.638,53
4	220.000,00	70,00	1.912,60	1,070	0,7000	1.432,54	100.277,80	0,90	107.749,98
5	225.000,00		1.912,60	1,000	1,0000	1.912,60	0,00	0,90	202.500,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais							Homogeneização (R\$/m²)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Amostra 1	250,00	555,48	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	555,48
Amostra 2	250,00	798,71	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	798,71
Amostra 3	280,00	659,42	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	672,61
Amostra 4	125,00	862,00	0,9100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	784,42
Amostra 5	250,00	810,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	810,00
MÉDIAS DAS AMOSTRAS									724,24

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

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo 506,97

Valor Máximo 941,52

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	250,00	724,24	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	724,24	181.060,00

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	0,8230	20,00	0,8584
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
135,20	1.912,60	0,919	0,8584	1.508,79	203.988,41		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
181.060,00	203.988,41	1,0000	385.048,41

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 250,00	Valor m²: R\$ 724,24	Valor Terreno: R\$ 181.060,00
Área da Edificação (m²): 135,20	Valor m²: R\$ 1.508,79	Valor Edificação: R\$ 203.988,41
Valor de Liquidez: R\$ 259.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 385.048,41
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 385.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 181.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e um mil reais
Valor Edificação	R\$ 204.000,00	Valor por extenso: duzentos e quatro 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
59046	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 385.000,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta e cinco 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 03/04/2023</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 29/03/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 29/03/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 29/03/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 29/03/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 29/03/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição Vizinho
 Data Foto 29/03/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição Vizinho
 Data Foto 29/03/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 29/03/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 29/03/2023

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



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 385.000,00

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.
Manutenção/administração		0,25% ao mês	15,75% Taxa Selic+2%
Comissão de venda		0,10% ao mês	Inflação média ao ano
Total 1		0,36% ao mês	5,90% IPCA 12 meses
			Custo financeiro
			9,30% ao ano
			Total 2
			0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,10% 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. 67,27% R\$ 259.000,00

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\$ 420.000,00

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 0,25% 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 0,36% ao mês	Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,10% 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. 67,38% R\$ 283.000,00

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: