

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALEXANDRE MARINHO DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 02402285966	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 450.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010103932	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 56439		
Logradouro R GERALDO GOMES LEITE	Nº 133	Andar	Complemento	
Bairro/Setor JARDIM JAQUEIRA	Cidade CARAGUATATUBA	UF SP	CEP 11674-320	Latitude -23.627469 Longitude -45.432504

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<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 type="checkbox"/> Pavimentação <input 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> Paralelepípedo		<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 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 type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 150,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa					

## 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação <input type="checkbox"/> Ruim		<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	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial						Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0					
Fachada Principal Pintura		Estruturas Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 0							
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 171,20 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 171,20 m <sup>2</sup> Área Averbada: 171,2 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>				<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 2		<b>Face Imóvel</b> <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

## Questões Complementares

Data da Vistoria: 22/12/2022	Sim	Não
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 EDSON RODRIGUES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor JARDIM JAQUEIRA		Cidade CARAGUATATUBA		UF SP	CEP 11674-270	Latitude -23.625330		Longitude -45.430995				
Descrição Imóvel no litoral, com 02 dormitórios, bom acabamento, próximo à Rodoviária, venha conhecer!					Fonte de Informações AMAGAL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA			Telefone (12) 3954-9777				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00		Área da Edificação (m²) 70,00					
Área Privativa 70			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60							
2	Logradouro R EDSON RODRIGUES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor JARDIM JAQUEIRA		Cidade CARAGUATATUBA		UF SP	CEP 11674-270	Latitude -23.625330		Longitude -45.430995				
Descrição Oportunidade!!! Excelente CASA no bairro Jardim Jaqueira em Caraguatubá com ótima localização, próximo da rodoviária, supermercados e comércio em geral. Imóvel de 123m² distribuídos em: 03 Dormitórios sendo 02 Suítes Cozinha Sala de estar Área de serviço 01 WC social 02 Vagas de Garagem					Fonte de Informações Vetorial Imóveis e Arquitetura			Telefone (12) 3882-5888				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 23	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00		Área da Edificação (m²) 123,00					
Área Privativa 123			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60							
3	Logradouro R ANTONIO VALENTE	Nº 200	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor JARDIM JAQUEIRA		Cidade CARAGUATATUBA		UF SP	CEP 11674-220	Latitude -23.625051		Longitude -45.428319				
Descrição Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 900.000 COD. CA0054					Fonte de Informações JOAO PREMIUM IMOVEIS			Telefone				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00		Área da Edificação (m²) 400,00					
Área Privativa 200			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60							
4	Logradouro R NUBIA LOPES DOS SANTOS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor JARDIM JAQUEIRA		Cidade CARAGUATATUBA		UF SP	CEP 11674-330	Latitude -23.628030		Longitude -45.432100				
Descrição Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 400.000 COD. CA0306					Fonte de Informações ROSSANA DI GIAIMO MARTINEZ			Telefone				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 130,00					
Área Privativa 130			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60							
5	Logradouro R NUBIA LOPES DOS SANTOS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor JARDIM JAQUEIRA		Cidade CARAGUATATUBA		UF SP	CEP 11674-330	Latitude -23.628030		Longitude -45.432100				
Descrição Casa contendo 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, área de serviço, garagem para dois carros com portão eletrônico + edícula contendo cozinha, 01 suite.					Fonte de Informações Di Giaimo Imóveis			Telefone (12) 3882-1733				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00		Área da Edificação (m²) 130,00					
Área Privativa 130			Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60							

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: I 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	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
2	60	23,00	38	Novo e Regular	1,50	0,7340	20,00	0,7872
3	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
4	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
5	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232

**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	300.000,00	70,00	1.910,51	1,200	0,8216	1.883,61	131.852,70	0,90	151.332,57
2	320.000,00	123,00	1.910,51	0,912	0,7872	1.371,61	168.708,03	0,90	136.162,77
3	900.000,00	400,00	1.910,51	0,912	0,8216	1.431,54	572.616,00	0,90	294.645,60
4	400.000,00	130,00	1.910,51	0,912	0,9232	1.608,57	209.114,10	0,90	171.797,31
5	400.000,00	130,00	1.910,51	1,056	0,9232	1.862,55	242.131,50	0,90	142.081,65

**Homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais							Homogeneização (R\$/m²)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Amostra 1	150,00	1.008,88	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.008,88
Amostra 2	150,00	907,75	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	907,75
Amostra 3	300,00	982,15	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.070,54
Amostra 4	200,00	858,99	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	884,76
Amostra 5	150,00	947,21	1,1300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.070,35

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo	691,92
									Valor Máximo	1.284,99

**Determinação Valor Terreno**

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	150,00	988,46	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	988,46	148.269,00

**Determinação Valor Construção**

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
171,20	1.910,51	1,056	0,8752	1.765,71	302.289,55

**Determinação Valor Imóvel**

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
148.269,00	302.289,55	1,0000	450.558,55

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 150,00	Valor m²: R\$ 988,46	Valor Terreno: R\$ 148.269,00
Área da Edificação (m²): 171,20	Valor m²: R\$ 1.765,71	Valor Edificação: R\$ 302.289,55

Valor de Liquidez: R\$ 314.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 450.558,55
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 450.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 148.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e oito mil reais
Valor Edificação	R\$ 302.000,00	Valor por extenso: trezentos 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
56439	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 450.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta 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><b>Local e Data</b> SÃO PAULO 22/12/2022</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 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 22/12/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



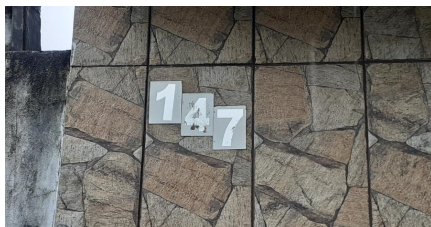
Representação Vista da Rua  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição

Data Foto 22/12/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição

Data Foto 22/12/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa





Representação: Mapa

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 450.000,00

## 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%	0,25% ao mês	Inflação média ao ano 7,17% <b>IPCA 12 meses</b>
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro 8,01% ao ano
Total 1		0,36% ao mês	Total 2 0,64% 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. 69,78% R\$ 314.000,00

### 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: