

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PAULO CESAR DE LIMA LOUZA		Nº CPF / CNPJ 39665176803		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.223.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010278809	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 82.080	
Logradouro R ROMA		Nº 242		Andar	
Bairro/Setor CHACARA DO REMANSO		Cidade VARGEM GRANDE PAULISTA		UF SP	
				CEP 06730-000	
				Latitude -23.638207	
				Longitude -47.025631	
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 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		<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> Transporte <input type="checkbox"/> 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		<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>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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 513,69 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 18,70 m    Lado Direito: 35,41 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 9,82 m    Lado Esquerdo: 36,21 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa					
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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<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>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 2 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> 0	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 0</b>	
<b>Nº Dormitórios 0</b>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 234,72 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 234,72 m <sup>2</sup> Área Averbada: 234,72 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>					
<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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 29/12/2022					
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 checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
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**

Amostras:										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R JURITI	Nº 266	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor CHACARA REMANSO		Cidade VARGEM GRANDE PAULISTA		UF SP	CEP 06730-000	Latitude -23.628992		Longitude -47.036451				
Descrição Lote/Terreno à Venda, 680 m² por R\$ 290.000 COD. SI-TE0030					Fonte de Informações Elizeu L. Gomes			Telefone (11) 99620-6997				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 680,00		Área da Edificação (m²) 0,00					
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60							
2	Logradouro R JURITI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor CHACARA REMANSO		Cidade VARGEM GRANDE PAULISTA		UF SP	CEP 06730-000	Latitude -23.631021		Longitude -47.036326				
Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 241 m² por R\$ 1.700.000 COD. CA0060					Fonte de Informações José Eduardo Napolitano Corretor			Telefone (11) 98111-8885				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 548,00		Área da Edificação (m²) 241,00					
Área Privativa 241		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60							
3	Logradouro R JURITI	Nº 266	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor CHACARA REMANSO		Cidade VARGEM GRANDE PAULISTA		UF SP	CEP 06730-000	Latitude -23.628992		Longitude -47.036451				
Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 267 m² por R\$ 1.420.000 COD. CA0336					Fonte de Informações Elizeu L. Gomes			Telefone (11) 99620-6997				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 7	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 1.420.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 500,00		Área da Edificação (m²) 267,33					
Área Privativa 267,33		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60							
4	Logradouro R JURITI	Nº 266	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor CHACARA REMANSO		Cidade VARGEM GRANDE PAULISTA		UF SP	CEP 06730-000	Latitude -23.628992		Longitude -47.036451				
Descrição Casa de Condomínio com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 246 m² por R\$ 770.000 COD. Sta Adélia					Fonte de Informações Elizeu L. Gomes			Telefone (11) 99620-6997				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 770.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 500,00		Área da Edificação (m²) 246,00					
Área Privativa 246		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60							
5	Logradouro R JURITI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor CHACARA REMANSO		Cidade VARGEM GRANDE PAULISTA		UF SP	CEP 06730-000	Latitude -23.631021		Longitude -47.036326				
Descrição Casa de Condomínio com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 230 m² por R\$ 1.650.000 COD. CAI11					Fonte de Informações Caio Sisti			Telefone (11) 91488-8667				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 8	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 1.650.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 500,00		Área da Edificação (m²) 230,00					
Área Privativa 230		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	0,00	0	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000	
2	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000	
3	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000	
4	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752	
5	60	20,00	33	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	290.000,00	0,00	1.910,51	1,000	1,0000	1.910,51	0,00	0,90	261.000,00
2	1.700.000,00	241,00	6.363,91	1,000	1,0000	6.363,91	1.533.702,31	0,90	149.667,92
3	1.420.000,00	267,33	4.501,16	1,000	1,0000	4.501,16	1.203.295,10	0,90	195.034,41
4	770.000,00	246,00	1.910,51	1,497	0,8752	2.503,10	615.762,60	0,90	138.813,66
5	1.650.000,00	230,00	7.384,12	1,000	0,8216	6.066,79	1.395.361,70	0,90	229.174,47

**Homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais							Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	680,00	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	395,33	
Amostra 2	548,00	383,82	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	275,85	
Amostra 3	500,00	273,12	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	386,17	
Amostra 4	500,00	390,07	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	274,85	
Amostra 5	500,00	277,63	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	453,77	
Fatores:									357,19	
(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	250,04
									Valor Máximo	464,35

**Determinação Valor Terreno**

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	513,69	357,19	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	357,19	183.484,93

**Determinação Valor Construção**

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	2,00	3	Novo e Regular	1,20	0,9820	20,00	0,9856
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
234,72	4.501,16	1,000	0,9856	4.436,34	1.041.297,72		

**Determinação Valor Imóvel**

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
183.484,93	1.041.297,72	1,0000	1.224.782,65

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 513,69	Valor m²: R\$ 357,19	Valor Terreno: R\$ 183.484,93
Área da Edificação (m²): 234,72	Valor m²: R\$ 4.436,34	Valor Edificação: R\$ 1.041.297,72
Valor de Liquidez: R\$ 855.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.224.782,65
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.225.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 184.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e quatro mil reais
Valor Edificação	R\$ 1.041.000,00	Valor por extenso: um milhão e quarenta 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
82.080	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 1.225.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e vinte 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><b>Local e Data</b> SÃO PAULO 10/03/2023</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** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

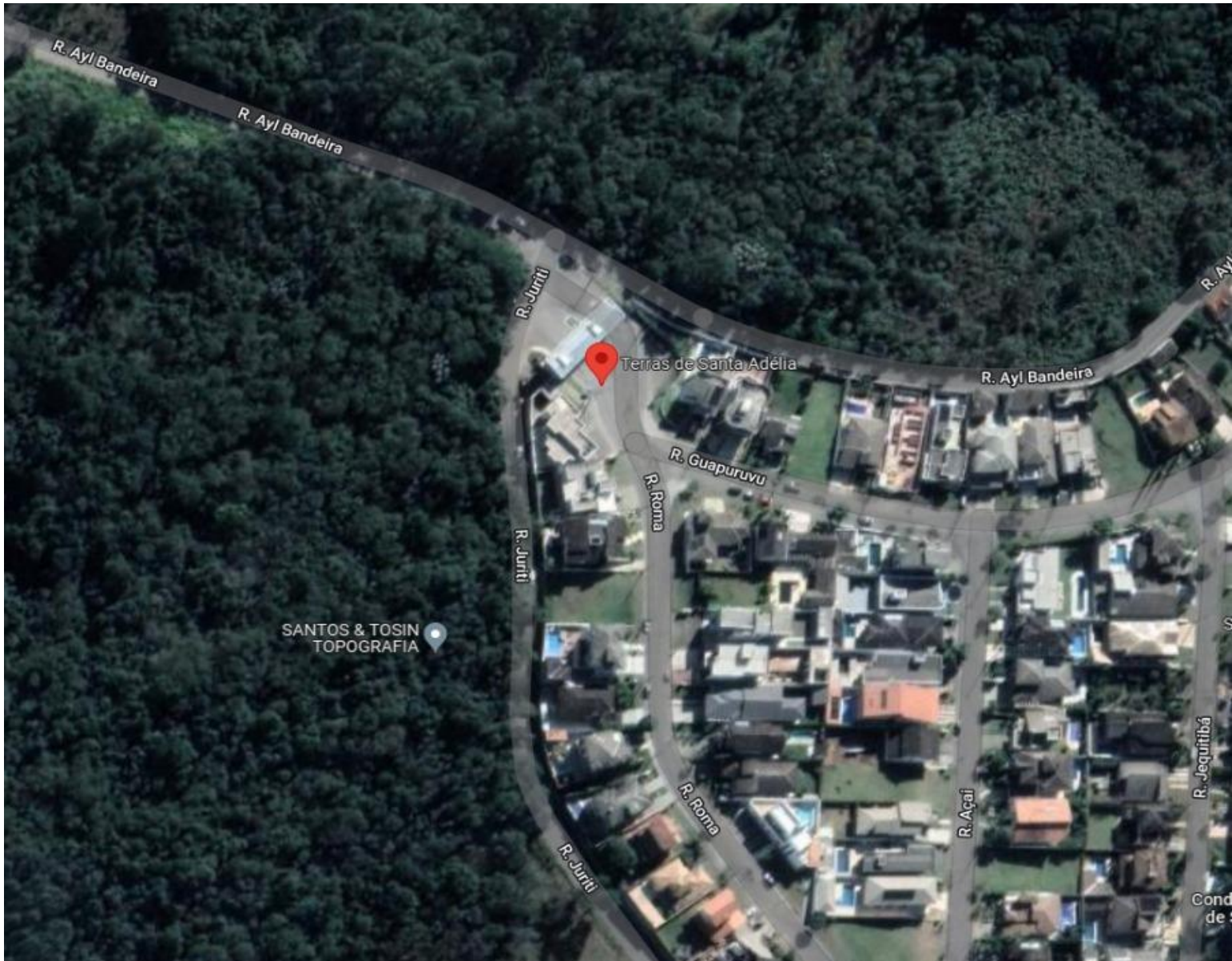
Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa





Representação: Mapa

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.225.000,00

### 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 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. 69,80% R\$ 855.000,00

#### 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: