

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CLEITON CARVALHO FERREIRA		Nº CPF / CNPJ 30632433884		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Oliveira I	
Valor Compra Venda R\$ 320.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010318852	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 83.568	
Logradouro EST TAKASHI KOBATA		Nº 2065		Andar	
Bairro/Setor JARDIM EUROPA		Cidade SUZANO		UF SP	
				CEP 08696-040	
				Latitude -23.506090	
				Longitude -46.288690	
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 checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular					
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Dimensões Área Total: 2.695,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 4,531540 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m		Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA Contato Telefônico Acompanhante: 0	
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 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 checked="" 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 checked="" 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 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 5 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input 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 2	
Dimensões Área Privativa: 105,43 m ² Área Comum (m ²): 62,97 m ² Área Total (m ²): 168,40 m ² Área Averbada: 168,4 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		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	
Alpendre		1		N/A	
				Tipo Acabamento Parede	
				N/A	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
				N/A	

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

Sim Não

Data da Vistoria: 20/12/2023

- 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

Matrícula e IPTU se vinculam pelo número cadastral. No local, não foi identificado placa de identificação de logradouro, imóvel localizado através do GPS. Tratasse de vistoria externa. 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 seja considerado a área construída conforme estimada no laudo anterior (2022), 79,00 m² (área construída) x 3.255,58 Custo (R\$/m²)= Total Valor benfeitoria (R\$) 257.000,00 com liquidação forçada de R\$ 180.000,00.

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

1	Logradouro EST TAKASHI KOBATA	Nº 2065	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08696-040	Latitude -23.506090	Longitude -46.288690	
	Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 83 m² por R\$ 220.000 COD. 1VD9JGD			Fonte de Informações Marciel S. Aragão		Telefone (11) 95026-5762	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 21/12/2023	Valor m² R\$ 2.650,60	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 83,00
	Área Privativa 83			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro EST TAKASHI KOBATA	Nº 2065	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08696-040	Latitude -23.506090	Longitude -46.288690	
	Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75 m² por R\$ 318.000 COD. S00275			Fonte de Informações Leticia Pereira		Telefone (11) 99989-4516	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 318.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2023	Valor m² R\$ 4.240,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro EST TAKASHI KOBATA	Nº 2065	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08696-040	Latitude -23.506090	Longitude -46.288690	
	Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 320.000 COD. S00934			Fonte de Informações CONNEXÃO IMÓVEIS		Telefone (11) 94005-1511	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2023	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R JOANA PEREIRA DA SILVA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08696-043	Latitude	Longitude	
	Descrição Casa com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 220.000,00 - Jardim Europa - Suzano/SP			Fonte de Informações CONNEXÃO IMÓVEIS		Telefone (11) 94005-1511	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2023	Valor m² R\$ 4.888,89	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 45,00
	Área Privativa 45			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro EST TAKASHI KOBATA	Nº 2065	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08696-040	Latitude -23.506090	Longitude -46.288690	
	Descrição Sobrado em Condomínio para Venda em Suzano, Jardim Europa, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações RAHDA IMÓVEIS		Telefone (11) 97226-4490	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 22/12/2023	Valor m² R\$ 2.911,39	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 79,00
	Área Privativa 79			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: I													
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	83,00	220.000,00	2.650,60	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	2.242,41
Amostra 2	75,00	318.000,00	4.240,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	1,0000	3.472,56
Amostra 3	80,00	320.000,00	4.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	3.348,00
Amostra 4	45,00	220.000,00	4.888,89	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8900	1,0000	1,0000	3.916,00
Amostra 5	79,00	230.000,00	2.911,39	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	2.436,83
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostrs (+/-30%)														Valor Mínimo	2.158,21
														Valor Máximo	4.008,11

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 105,43	Valor m²: R\$ 3.083,16	Valor Edificação: R\$ 325.057,56
Valor de Liquidez: R\$ 228.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 325.057,56
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 325.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 325.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e cinco 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
83.568	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 325.000,00	Valor por extenso: trezentos 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	Nome do Avaliador ALESSANDRO LIMA SANCHES	CREA / CAU 5061102131
--	---	-----------------------

<p>Local e Data SAO PAULO 22/12/2023</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 Fachada do imóvel
Data Foto 20/12/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do imóvel
Data Foto 20/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do imóvel
Data Foto 20/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista lado direito
Data Foto 20/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista lado esquerdo
Data Foto 20/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho lado direito
Data Foto 20/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação vizinho (L.direito)
Data Foto 20/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho lado esquerdo
Data Foto 20/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação vizinho (L.esquerdo)
Data Foto 20/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho frente
Data Foto 20/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação vizinho (frente)
Data Foto 20/12/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 1
Data Foto 22/12/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 2
Data Foto 22/12/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 3
Data Foto 22/12/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 4
Data Foto 22/12/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição AMOSTRA 5

Data Foto 22/12/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Corredor
Descrição ESCADA DE ACESSO AO 2 PAVIMENTO
Data Foto 10/06/2022



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 10/06/2022



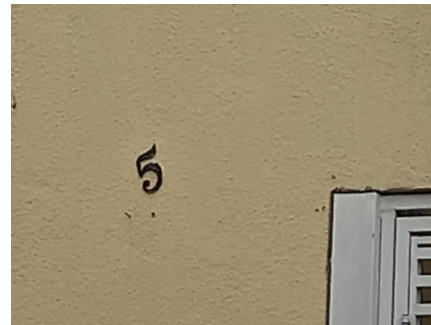
Representação Quintal
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Lateral
Descrição
Data Foto 10/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO ESQUERDO
Data Foto 10/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO ESQUERDO
Data Foto 10/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO DIREITO
Data Foto 10/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO DIREITO
Data Foto 10/06/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 325.000,00

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. 13,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração 0,20% ao mês	Inflação média ao ano 4,16% IPCA 12 meses
Comissão de venda 0,10% ao mês	Custo financeiro 9,21% ao ano
Total 1 0,31% ao mês	Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,05% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 34 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. 70,15% R\$ 228.000,00

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\$ 257.000,00

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. 13,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração 0,20% ao mês	Inflação média ao ano 4,16% IPCA 12 meses
Comissão de venda 0,10% ao mês	Custo financeiro 9,21% ao ano
Total 1 0,31% ao mês	Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,05% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 34 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. 70,04% R\$ 180.000,00

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: