

DADOS DO PEDIDO

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010322445 | Data Solicitação 13/06/2024 | |
| Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA | Avaliador responsável Rynaldo Roça de Oliveira Junior | CREA SP-78196/D | |
| Proponente Eloina Roci Jacobsen Freitas Bitencourt | | CPF/CNPJ 024.831.120-48 | |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| Endereço Rua Homero Valerio da Costa Saporit | Número 144 | Complemento Lote 16 e Quadra 03 | CEP 97300000 |
| Bairro Jardim das Hortensias | Município São Gabriel | | UF RS |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 9121 | Núm. Registro de Imóveis 1 | IPTU |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 610.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 435.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

| | |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa | 02 - Tipo de Implantação Isolado |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20 |
| 05 - Ano Construção | 06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal | 08 - Uso do Imóvel Residencial |
| 09 - Fechamento das Paredes Alvenaria | 10 - N° Pavimentos da Unidade 1 |
| 11 - N° de Banheiros - | 12 - N° de Dormitórios - |
| 13 - N° de Vagas Cobertas - | 14 - N° de Vagas Descobertas - |
| 15 - N° de Vagas Privativas - | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 199.96 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0 | 20 - Área Total (em m²) 199.96 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 199.96 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0 |
| 23 - Face do Imóvel | |

24 - Cômodos

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Vistoria externa | - | - | - | - |

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

| | |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Região Residencial Unifamiliar | 02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo | 04 - Restritivos Nenhum |

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

367.5

04 - Testada/Frente (em metros)

15

05 - Fundos (em metros)

15.03

06 - Lado Direito (em metros)

24

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

08 - Fração ideal (em %)

100

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - 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

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Sim

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 9.121 do CRI de São Gabriel/RS.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 400.000,00


Endereço
Rua General Bento Gonçalves, S/n , Zona Sul

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 3 | 2 | 2 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 104,80 | R\$ 400.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 15 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 163,00 | Médio | Terreno Plano |

URL

<https://www.leonardocorretoresimoveis.com.br/imovel/casa-3-dormitorios-a-venda-zona-sul-sao-gabriel/594>

AMOSTRA 2
R\$ 650.000,00


Endereço
Rua José Carlos Mendes Melo, S/n , Novo Horizonte

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 3 | 2 | 2 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 193,00 | R\$ 650.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 15 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 600,00 | Médio | Terreno Plano |

URL

<https://www.newlifeimoveis.imb.br/sao-gabriel/imovel/venda-casas-03-dormitorio-em-sao-gabriel/casa-para-venda-no-bairro-novo-horizonte/811>

AMOSTRA 3
R\$ 550.000,00


Endereço
Rua Damasio Trindade, S/n , Santo Antônio

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 3 | 1 | 2 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 122,49 | R\$ 550.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 15 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 265,00 | Médio | Terreno Plano |

URL

<https://www.camilosantanaimoveis.com.br/imovel/casa-3-dormitorios-a-venda-bancarios-sao-gabriel/100541>

AMOSTRA 4
R\$ 620.000,00


Endereço
Rua Propício Menna, 976 , Pelotense

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 3 | 2 | 2 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 140,00 | R\$ 620.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 10 | Médio | Nova Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 350,00 | Médio | Terreno Plano |

URL

[https://www.newlifeimoveis.imb.br/sao-gabriel/imovel/venda-casas-03-dormitorio-em-sao-gabriel/casa-com-3-dormitorios-a-venda,-140-m2-por-r\\$-620.000,00-pelotense-sao-gabrielrs/614](https://www.newlifeimoveis.imb.br/sao-gabriel/imovel/venda-casas-03-dormitorio-em-sao-gabriel/casa-com-3-dormitorios-a-venda,-140-m2-por-r$-620.000,00-pelotense-sao-gabrielrs/614)

AMOSTRA 5

R\$ 650.000,00



| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Endereço Rua Artur Betega, S/n , Vivenda | | | |
| Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 1 | Qtd. Vagas 1 |
| Área privativa 142,00 | Valor R\$ 650.000,00 | | |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Regular | |
| Área do terreno 360,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | |
| URL https://www.newlifeimoveis.imb.br/sao-gabriel/imovel/venda-casas-03-dormitorio-em-sao-gabriel/casa-com-3-dormitorios-a-venda,-142-m2-por-r\$-650.000,00-vivenda-sao-gabriels/750 | | | |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|--------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Outra | III | II |

QUADRO DE RESUMO

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 610.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,7131 |
| Valor de venda forçada | R\$ 435.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 610.000,00 |
|--------------------------------------------|-----------------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 18 de Junho de 2024



Rynaldo Roça de Oliveira Junior
SP-78196/D

- 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



Numeração predial



Logradouro





Logradouro





Logradouro


ELEMENTOS COMPARATIVOS

| Amostra n.º 1 | | Data | jun-24 | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------|----------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada | | | | | | |
| | Endereço: Rua General Bento Gonçalves | | | | | | |
| | Bairro: | Zona Sul | Cidade: | São Gabriel | UF: | RS | |
| | Tipo: | Casa | | Padrão de construção: | Médio | | |
| | Estado de conservação | | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| | Área Construída (m²) | | 104,80 | Área de Terreno (m²) | | 163,00 | |
| | N.º dormitórios | 2 | N.º Suítes: | 1 | N.º vagas | | 2 |
| | Valor total (R\$) | | R\$ 400.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | | 3.816,79 |
| | Fonte/ telefone: | | Leonardo Imóveis - Tel.: (55) 99960-0304 | | Status: | | Oferta |
| | Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 bwc social, cozinha e área de serviço. | | | | | | |

| Amostra n.º 2 | | Data | jun-24 | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------|----------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada | | | | | | |
| | Endereço: Rua José Carlos Mendes Melo | | | | | | |
| | Bairro: | Novo Horizonte | Cidade: | São Gabriel | UF: | RS | |
| | Tipo: | Casa | | Padrão de construção: | Médio | | |
| | Estado de conservação | | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| | Área Construída (m²) | | 193,00 | Área de Terreno (m²) | | 600,00 | |
| | N.º dormitórios | 2 | N.º Suítes: | 1 | N.º vagas | | 2 |
| | Valor total (R\$) | | R\$ 650.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | | 3.367,88 |
| | Fonte/ telefone: | | New Life - Josi Reinheimer - Tel.: (55) 99948-9556 | | Status: | | Oferta |
| | Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 bwc social, cozinha e área de serviço. | | | | | | |

| Amostra n.º 3 | | Data | jun-24 | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------|----------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada | | | | | | |
| | Endereço: Rua Damásio Trindade | | | | | | |
| | Bairro: | Vila dos Bancários | Cidade: | São Gabriel | UF: | RS | |
| | Tipo: | Casa | | Padrão de construção: | Médio | | |
| | Estado de conservação | | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| | Área Construída (m²) | | 122,49 | Área de Terreno (m²) | | 265,00 | |
| | N.º dormitórios | 3 | N.º Suítes: | 0 | N.º vagas | | 2 |
| | Valor total (R\$) | | R\$ 550.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | | 4.490,16 |
| | Fonte/ telefone: | | Camilo Santana Imóveis - Tel.: (55) 99929-6770 | | Status: | | Oferta |
| | Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço. | | | | | | |

| Amostra n.º 4 | | Data | jun-24 | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------|----------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada | | | | | | |
| | Endereço: Rua Propício Menna, 976 | | | | | | |
| | Bairro: | Pelotense | Cidade: | São Gabriel | UF: | RS | |
| | Tipo: | Casa | | Padrão de construção: | Médio | | |
| | Estado de conservação | | Entre novo e regular | Idade Aparente (anos): | 10 | | |
| | Área Construída (m²) | | 140,00 | Área de Terreno (m²) | | 350,00 | |
| | N.º dormitórios | 2 | N.º Suítes: | 1 | N.º vagas | | 2 |
| | Valor total (R\$) | | R\$ 620.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | | 4.428,57 |
| | Fonte/ telefone: | | New Life - Roberto Reinheimer - Tel.: (55) 55996-0568 | | Status: | | Oferta |
| | Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 bwc social, cozinha e área de serviço. | | | | | | |

| Amostra n.º 5 | | Data | jun-24 | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------|----------|
|  | Empreendimento: Unidade Isolada | | | | | | |
| | Endereço: Rua Artur Betega | | | | | | |
| | Bairro: | Vivenda | Cidade: | São Gabriel | UF: | RS | |
| | Tipo: | Casa | | Padrão de construção: | Médio | | |
| | Estado de conservação | | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| | Área Construída (m²) | | 142,00 | Área de Terreno (m²) | | 360,00 | |
| | N.º dormitórios | 3 | N.º Suítes: | | N.º vagas | | 1 |
| | Valor total (R\$) | | R\$ 650.000,00 | | Valor unitário (R\$/m²) | | 4.577,46 |
| | Fonte/ telefone: | | New Life - Roberto Reinheimer - Tel.: (55) 55996-0568 | | Status: | | Oferta |
| | Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 bwc social, cozinha e área de serviço. | | | | | | |

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

| Nº | Endereço | Área Construída (m²) | Área de Terreno (m²) | Vagas | Dorm. | Suítes | Preço Pedido (R\$) | Unitário (R\$/m²) | Fatores de Ajustes | | | | | | Unit. Homg (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) | |
|--------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|-------|-------|--------|--------------------|---------------------|--------------------|--------|------|---------------|--------|---------|---------------------|------------------------|----------|
| | | | | | | | | | Oferta | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Terreno | | | Vaga |
| <i>Aval.</i> | Rua José Felipe dos Santos, 60 | 199,96 | 367,96 | 2 | 3 | 1 | - | - | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,73 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | - | - |
| 1 | Rua General Bento Gonçalves | 104,80 | 163,00 | 2 | 2 | 1 | 400.000,00 | 3.816,79 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.767,76 | 2.767,76 |
| 2 | Rua José Carlos Mendes Melo | 193,00 | 600,00 | 2 | 2 | 1 | 650.000,00 | 3.367,88 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.635,94 | 2.635,94 |
| 3 | Rua Damásio Trindade | 122,49 | 265,00 | 2 | 3 | 0 | 550.000,00 | 4.490,16 | 0,90 | 1,00 | 0,94 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.320,16 | 3.320,16 |
| 4 | Rua Propício Menna, 976 | 140,00 | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 620.000,00 | 4.428,57 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.057,20 | 3.057,20 |
| 5 | Rua Artur Betega | 142,00 | 360,00 | 1 | 3 | 0 | 650.000,00 | 4.577,46 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.464,72 | 3.464,72 |
| | | | | | | | | Unitário seco médio | | | | | | | 4.136,17 | 3.049,16 | 3.049,16 |

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

| Item | Descrição | Resultado | Pontos |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0 | 2 |
| Total | | | 8 |

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Pontos Mínimos</i> | 10 | 6 | 4 |
| <i>Itens obrigatórios</i> | 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4 no mínimo no grau II | todos, no mínimo no grau I |
| QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: | | | Grau II |

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| <i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i> | ≤30% | ≤40% | ≤50% |

Intervalo de confiança 15,81%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Número de elementos | 5 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 3.049,16 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%) | 3.963,90 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%) | 2.134,41 |

SANEAMENTO

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------|
| Número de elementos saneados | 5 | |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 3049,16 | |
| Desvio Padrão | 352,1848007 | |
| Coefficiente de Variação | 11,55023758 | |
| t de Student | 1,53 | |
| Limite Superior (R\$/m²) | 3.290,13 | 0,0790 |
| Limite Inferior (R\$/m²) | 2.808,18 | -0,0790 |
| Intervalo de Confiabilidade | 15,81% | |

FORMAÇÃO DE VALOR

| | |
|---------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²) | 199,96 |
| Unitário (R\$/m²) | 3.049,16 |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 609.709,00 |

VALOR DE AVALIAÇÃO

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²) | 199,96 |
| Unitário (R\$/m²) | 3.050,61 |
| Valor de Mercado para Venda (R\$) | 610.000,00 |
| Valor de Venda Forçada (R\$) | 435.000,00 |

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 610.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1.464,00 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,40% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 12,50% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 2,86% IPCA 12 meses

Custo financeiro 9,37% ao ano

Total 2 0,75% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,42% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 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.

71,31% **R\$ 435.000,00**