

IDENTIFICAÇÃO																													
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DANIEL FERREIRA DO NASCIMENTO				Nº CPF / CNPJ 85223158334		Nome Condomínio/Empreendimento																							
Valor Compra Venda R\$ 290.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010333099																							
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 90.670																									
Logradouro R DAS FLORES		Nº 37		Andar		Complemento																							
Bairro/Setor PONTAL DA ILHA		Cidade SAO LUIS		UF MA		CEP 65057-800		Latitude	Longitude																				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO																													
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano																				
						Energia Elétrica ☒ Telefone			Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado																				
Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios									Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo																				
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☒ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque			Saúde - Clínicas/Hospitais ☐			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial																				
						Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial			Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial																				
						Favela			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo																				
									Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo																				
									Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente ☐																				
Terreno																													
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 93,75 m² Fração Ideal: 0,000000 %				Testada (Frente): 9,40 m Fundos 7,24 m																			
										Lado Direito: 10,55 m Lado Esquerdo: 12,22 m																			
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria: DANIEL FERREIRA DO NASCIMENTO			Contato Telefônico Acompanhante: (98) 9246-0880																				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☒ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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:																					
								☐ Por Mês ☐ Por Ano																					
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo			Normal//Médio ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular																				
									Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação																				
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna										Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina																			
										Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica																			
										Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo																			
										Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite																			
										Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins																			
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Misto ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Apartamento ☐ Prédio Comercial ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Galpão ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado			Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção																	
												Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim																	
												Regular ☐ Em Construção / Em Implantação																	
												Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular																	
												☒ Normal//Médio ☐ Mínimo																	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial										Fechamento das Paredes: Alvenaria										Total de Banheiros: 2									
Fachada Principal Pintura					Esgadrias Madeira					Nº Pavimentos da Unidade 1					Nº Dormitórios 2														
Dimensões Área Privativa: 101,00 m² Área Averbada: 80 m²					Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada 21 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2					Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste														
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)					Quantidade					Tipo Acabamento Piso					Tipo Acabamento Parede					Tipo Acabamento Forro/Teto									
Banheiro social					1					Cerâmico					Cerâmico					Sem forro									
Banheiro Suíte					1					Cerâmico					Cerâmico					Forro PVC									
Cozinha					1					Cerâmico					Pintura					Sem forro									
Dormitório					1					Cerâmico					Pintura					Sem forro									
Suíte					1					Cerâmico					Pintura					Sem forro									
Garagem					1					Cerâmico					Pintura					Sem forro									
Terraço					1					Cerâmico					Pintura					Sem forro									
Área de Serviço Descoberta					1					Cerâmico					Chapisco					Descoberto									
Sala de Estar / Visitas					1					Cerâmico					Pintura					Sem forro									
Sala de Jantar / Copa					1					Cerâmico					Pintura					Sem forro									

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: 11/12/2023

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Foi verificado uma divergência de área de terreno e construída. No local estimou-se uma área de terreno de 105,49 e construída de 101,00 m² e na Matrícula consta uma área de terreno de 93,75m² e construída de 80,00 m². Não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Foi verificado uma divergência de área construída. No local estimou-se uma área de 101,00 m² e no IPTU consta uma área de 84,32 m². Não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.

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. Para cálculo foi utilizado área equivalente para compor valor de telheiro estimado em 14% do imóvel. Caso seja considerado a área de terreno e construída conforme aferido no local, 91,00 m² (área construída, com ponderação de telheiros) x 1.795,63 Custo (R\$/m²)= Total Valor benfeitoria (R\$) 164.000,00; 105,49 m² (área de terreno) x 201,84 Homogeneização (R\$/m²)= Total Valor Terreno (R\$) 21.000,00; a soma dos valores da área de edificação e área de terreno totalizam R\$ 185.000,00 com liquidação forçada de R\$ 130.000,00.

Amstras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R MIRITIBA

Nº 71

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SANTO ANTONIO

Cidade SAO LUIS

UF MA

CEP 65046-611

Latitude -02.553070

Longitude -44.245980

Descrição Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 270.000

Fonte de Informações Daniel Meneses

Telefone (98) 98136-7133

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2023

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 210,00

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R 203 SE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE OPERARIA

Cidade SAO LUIS

UF MA

CEP 65058-156

Latitude -02.575810

Longitude -44.199200

Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 113 m² por R\$ 215.000 COD. CSTE LV

Fonte de Informações Kaio V. Santos

Telefone (98) 98119-4495

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2023

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 113,00

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R MIRITIBA

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SANTO ANTONIO

Cidade SAO LUIS

UF MA

CEP 65046-611

Latitude -02.557460

Longitude -44.246830

Descrição Excelente Casa Duplex no Santo Antonio - 3 quartos Sendo 2 Suítes - Ventilada - Porcelanato

Fonte de Informações CANAÃ IMÓVEIS SLZ

Telefone (98) 3199-1643

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2023

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 100,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R 50

Nº 10

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO RAIMUNDO

Cidade SAO LUIS

UF MA

CEP 65057-742

Latitude -02.597580

Longitude -44.219279

Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 110 m² por R\$ 115.000 COD. 1KA8RFP

Fonte de Informações Elo Imobiliária

Telefone (98) 98894-7107

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 115.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2023

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R 17

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO RAIMUNDO

Cidade SAO LUIS

UF MA

CEP 65057-747

Latitude -02.598900

Longitude -44.229916

Descrição Vendo Terreno no São Raimundo

Fonte de Informações Adriel Albuquerque

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 40.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2023

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 7

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

Metodologia: Método 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	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
3	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
4	60	40,00	67	Regular	2,00	0,4360	20,00	0,5488
5	60	1,00	2	Novo	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	270.000,00	180,00	1.620,84	0,912	0,8216	1.214,49	218.608,20	0,90	46.252,62
2	215.000,00	110,00	1.620,84	1,200	0,8752	1.702,27	187.249,70	0,90	24.975,27
3	250.000,00	100,00	1.620,84	1,572	0,8752	2.229,98	222.998,00	0,90	24.301,80
4	115.000,00	110,00	1.620,84	0,912	0,5488	811,24	89.236,40	0,90	23.187,24
5	40.000,00	0,00	1.620,84	1,000	1,0000	1.620,84	0,00	0,90	36.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	210,00	220,25	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	242,28	
Amostra 2	113,00	221,02	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	229,86	
Amostra 3	100,00	243,02	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	245,45	
Amostra 4	150,00	154,58	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	163,85	
Amostra 5	300,00	120,00	1,1500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	151,80	
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										206,65	
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo	144,65
										Valor Máximo	268,64

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

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	93,75	206,65	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	206,65	19.373,44

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
80,00	1.620,84	1,200	0,9232	1.795,63	143.650,40

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
19.373,44	143.650,40	1,0000	163.023,84

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 93,75	Valor m²: R\$ 206,65	Valor Terreno: R\$ 19.373,44
Área da Edificação (m²): 80,00	Valor m²: R\$ 1.795,63	Valor Edificação: R\$ 143.650,40
Valor de Liquidez: R\$ 114.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 163.023,84
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 163.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 19.000,00	Valor por extenso: dezenove mil reais
Valor Edificação	R\$ 144.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta 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
90.670	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 163.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e três 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
Local e Data	SAO PAULO 02/02/2024				

"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 imóvelavaliado, 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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição AVALIANDO
Data Foto 13/12/2023



Representação Fachada Principal
Descrição AVALIANDO
Data Foto 13/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição PLACA DA RUA
Data Foto 13/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 13/12/2023



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 13/12/2023



Representação Suíte
Descrição 1
Data Foto 13/12/2023



Representação Banheiro Suíte
Descrição 1
Data Foto 13/12/2023



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição VIZINHO LADO ESQUERDO
Data Foto 13/12/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 1
Data Foto 13/12/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 2
Data Foto 13/12/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 3
Data Foto 13/12/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO ESQUERDO
Data Foto 13/12/2023



Representação Fachada Principal

Descrição AMOSTRA 4

Data Foto 13/12/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

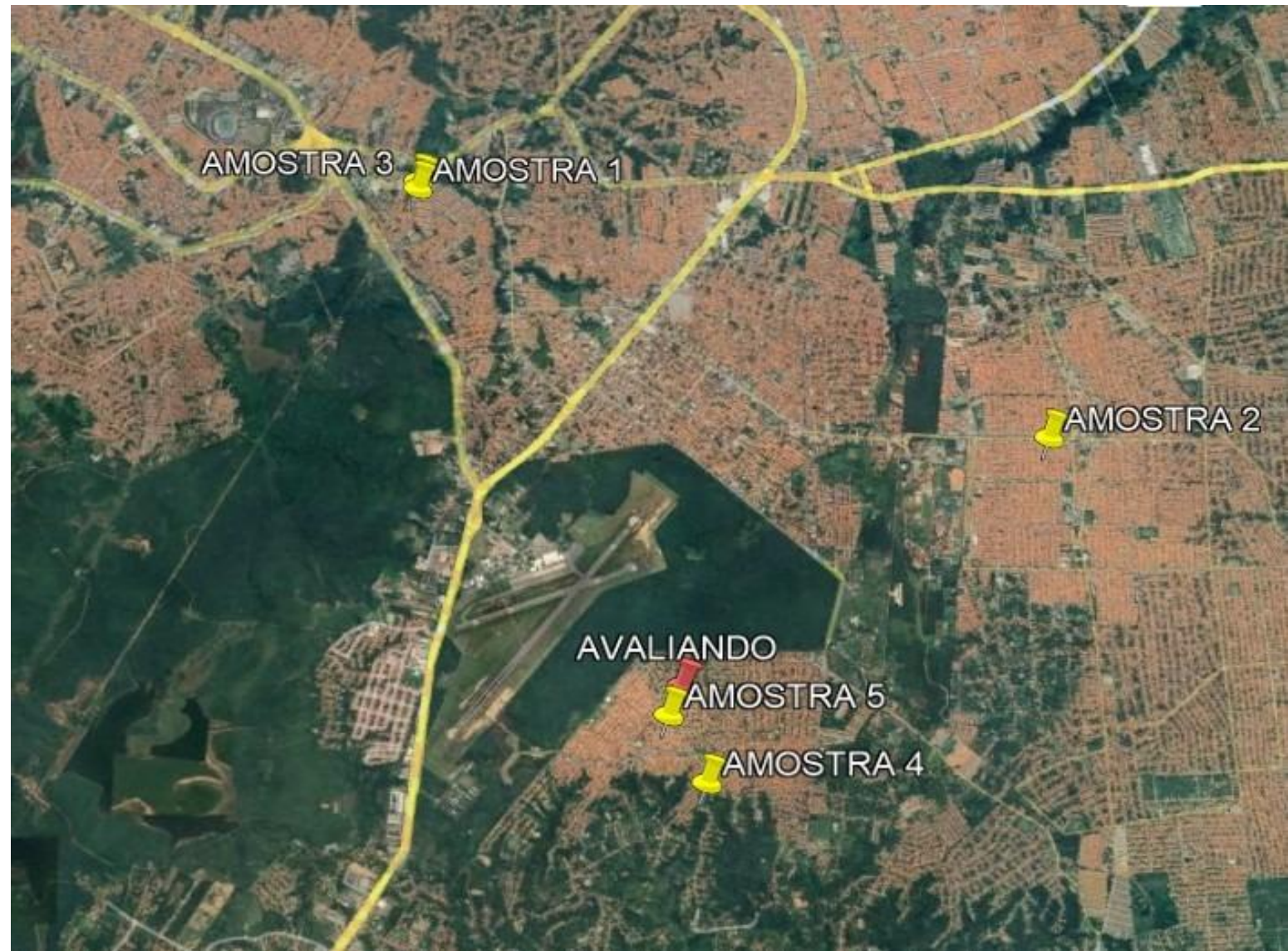
Descrição AMOSTRA 5

Data Foto 13/12/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 185.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1,00 0,01% ao mês
Manutenção/administração 0,20% ao mês
Comissão de venda 0,10% ao mês
Total 1 0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 14,25% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano 4,16% IPCA 12 meses
Custo financeiro 9,69% ao ano
Total 2 0,77% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,08% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 33 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.

70,27% **R\$ 130.000,00**

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\$ 163.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	14,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,16%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,69%	ao ano
Total 2		0,77% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,08% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 33 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.

69,94% **R\$ 114.000,00**

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: