

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010535603	Data Solicitação 10/06/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente GUSTAVO KRANEN	CPF/CNPJ 506.321.750-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José do Patrocínio	Número 325	Complemento AP.410		
Bairro Cidade Baixa	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 90050001	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 44.989	Núm. Registro de Imóveis 5° CRI de Porto Alegre		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 190.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 134.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 25,88
19 - Área Comum (em m²) 5,95	20 - Área Total (em m²) 31,83
21 - Área Averbada (em m²) 31,83	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala / Dormitório	1	Taco de Madeira	Pintura	Pintura
Cozinha - Área de Serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Banheiro Social	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	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 - Fração ideal (em %) 2,44	

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	08 - Observações Há um descascamento pontual na parte superior da parede de divisa da sala e cozinha e na parede fachada fundos. No imóvel há sinais umidade.
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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria GUSTAVO KRANEN
03 - Contato Telefônico Acompanhante (51) 99971-2053	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 44.989 do 5° CRI de Porto Alegre/RS.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 190.000,00															
	Endereço Rua José do Patrocínio, 693/Condomínio Residencial Carlos Carone , Cidade Baixa <table><tr><td>Tipo de Imóvel Apartamento</td><td>Qtd. Quartos 1</td><td>Qtd. Banheiros 1</td><td>Qtd. Vagas 0</td></tr><tr><td>Área privativa 28,30</td><td>Valor R\$ 190.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.713,78</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente 20</td><td>Padrão de acabamento Médio</td><td>Estado de conservação Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://guarda.com.br/imovel/comprar/cidade-baixa-porto-alegre-rs/apartamento/173954</td></tr></table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0	Área privativa 28,30	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.713,78		Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		URL https://guarda.com.br/imovel/comprar/cidade-baixa-porto-alegre-rs/apartamento/173954			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0														
Área privativa 28,30	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.713,78															
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular															
URL https://guarda.com.br/imovel/comprar/cidade-baixa-porto-alegre-rs/apartamento/173954																	
AMOSTRA 2		R\$ 210.000,00															
	Endereço Rua General Lima e Silva, 407 , Cidade Baixa <table><tr><td>Tipo de Imóvel Apartamento</td><td>Qtd. Quartos 1</td><td>Qtd. Banheiros 1</td><td>Qtd. Vagas 0</td></tr><tr><td>Área privativa 29,00</td><td>Valor R\$ 210.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.241,38</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente 35</td><td>Padrão de acabamento Médio</td><td>Estado de conservação Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://bentoazevedo.com.br/imovel/3106136-BE/apartamento-1-quarto-cidade-baixa-porto-alegre/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0	Área privativa 29,00	Valor R\$ 210.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.241,38		Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		URL https://bentoazevedo.com.br/imovel/3106136-BE/apartamento-1-quarto-cidade-baixa-porto-alegre/			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0														
Área privativa 29,00	Valor R\$ 210.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.241,38															
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular															
URL https://bentoazevedo.com.br/imovel/3106136-BE/apartamento-1-quarto-cidade-baixa-porto-alegre/																	
AMOSTRA 3		R\$ 175.000,00															
	Endereço Rua João Alfredo, 286 , Cidade Baixa <table><tr><td>Tipo de Imóvel Apartamento</td><td>Qtd. Quartos 1</td><td>Qtd. Banheiros 1</td><td>Qtd. Vagas 0</td></tr><tr><td>Área privativa 32,00</td><td>Valor R\$ 175.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.468,75</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente 30</td><td>Padrão de acabamento Médio</td><td>Estado de conservação Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://bentoazevedo.com.br/imovel/86845-VR/apartamento-1-quarto-cidade-baixa-porto-alegre/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0	Área privativa 32,00	Valor R\$ 175.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.468,75		Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		URL https://bentoazevedo.com.br/imovel/86845-VR/apartamento-1-quarto-cidade-baixa-porto-alegre/			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0														
Área privativa 32,00	Valor R\$ 175.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.468,75															
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular															
URL https://bentoazevedo.com.br/imovel/86845-VR/apartamento-1-quarto-cidade-baixa-porto-alegre/																	
AMOSTRA 4		R\$ 195.000,00															
	Endereço Rua da República, 193 , Cidade Baixa <table><tr><td>Tipo de Imóvel Apartamento</td><td>Qtd. Quartos 1</td><td>Qtd. Banheiros 1</td><td>Qtd. Vagas 0</td></tr><tr><td>Área privativa 29,70</td><td>Valor R\$ 195.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.565,66</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente 35</td><td>Padrão de acabamento Médio</td><td>Estado de conservação Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/jkkitnet-em-cidade-baixa-porto-alegre-ag-50-cod-74176019</td></tr></table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0	Área privativa 29,70	Valor R\$ 195.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.565,66		Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		URL https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/jkkitnet-em-cidade-baixa-porto-alegre-ag-50-cod-74176019			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0														
Área privativa 29,70	Valor R\$ 195.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.565,66															
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular															
URL https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/jkkitnet-em-cidade-baixa-porto-alegre-ag-50-cod-74176019																	
AMOSTRA 5		R\$ 190.000,00															
	Endereço Rua Sarmento Leite, 926 , Centro Histórico <table><tr><td>Tipo de Imóvel Apartamento</td><td>Qtd. Quartos 1</td><td>Qtd. Banheiros 1</td><td>Qtd. Vagas 0</td></tr><tr><td>Área privativa 28,59</td><td>Valor R\$ 190.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.645,68</td><td></td></tr><tr><td>Idade aparente 35</td><td>Padrão de acabamento Médio</td><td>Estado de conservação Regular</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">URL https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/633599/apartamento-jk-cidade-baixa+porto-alegre+rio-grande-do-sul#detalhe</td></tr></table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0	Área privativa 28,59	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.645,68		Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		URL https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/633599/apartamento-jk-cidade-baixa+porto-alegre+rio-grande-do-sul#detalhe			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0														
Área privativa 28,59	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.645,68															
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular															
URL https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/633599/apartamento-jk-cidade-baixa+porto-alegre+rio-grande-do-sul#detalhe																	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 190.000,00
Fator de liquidez	0,7053
Valor de venda forçada	R\$ 134.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 190.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 19 de Junho de 2026

Gregorio B. Roça

Gregorio Berto Roça
PR-85473/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



Logradouro



Logradouro



Identificação Predial



Identificação Residencial



Sala / Dormitório



Sala / Dormitório



Sala / Dormitório



Sala / Dormitório



Sala / Dormitório



Cozinha - Área de Serviço



Cozinha - Área de Serviço



Cozinha - Área de Serviço



Banheiro Social



ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1

Data | jul-25

Empreendimento: Condomínio Residencial Carlos Carone

Endereço: Rua José do Patrocínio, 693

Bairro: Cidade Baixa

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

Tipo: Apartamento

Padrão de construção:

Médio-baixo

Estado de conservação Regular

Idade Aparente (anos):

20

Área Privativa (m²)

28,30

Área Total (m²)

N.º dormitórios 1

N.º Suítes: 0

N.º vagas

0

Valor total (R\$)

R\$ 190.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

6.713,78

Fonte/ telefone:

Guarida imóveis

- Tel.: 51 3327 9001

Status:

Oferta

Apartamento tipo JK - sala/dormitório, banheiro social, cozinha/ lavanderia

Amostra n.º 2

Data | jul-25

Empreendimento: Condomínio Residencial

Endereço: Rua General Lima E Silva, 407

Bairro: Cidade Baixa

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

Tipo: Apartamento

Padrão de construção:

Médio-baixo

Estado de conservação Regular

Idade Aparente (anos):

35

Área Privativa (m²)

29,00

Área Total (m²)

N.º dormitórios 0

N.º Suítes: 1

N.º vagas

0

Valor total (R\$)

R\$ 210.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

7.241,38

Fonte/ telefone:

Bento Azevedo imóveis

- Tel.: 51 3072 1923

Status:

Oferta

Apartamento tipo JK - sala/dormitório, banheiro social, cozinha/ lavanderia

Amostra n.º 3

Data | jul-25

Empreendimento: Condomínio Residencial

Endereço: Rua João Alfredo, 286

Bairro: Cidade Baixa

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

Tipo: Apartamento

Padrão de construção:

Médio-baixo

Estado de conservação Regular

Idade Aparente (anos):

30

Área Privativa (m²)

32,00

Área Total (m²)

N.º dormitórios 1

N.º Suítes: 0

N.º vagas

0

Valor total (R\$)

R\$ 175.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

5.468,75

Fonte/ telefone:

Bento Azevedo imóveis

- Tel.: 51 3072 1923

Status:

Oferta

Apartamento tipo JK - sala/dormitório, banheiro social, cozinha e lavanderia

Amostra n.º 4

Data | jul-25

Empreendimento: Condomínio Residencial

Endereço: R. da República, 193

Bairro: Cidade Baixa

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

Tipo: Apartamento

Padrão de construção:

Médio-baixo

Estado de conservação Regular

Idade Aparente (anos):

35

Área Privativa (m²)

29,70

Área Total (m²)

N.º dormitórios 1

N.º Suítes: 0

N.º vagas

0

Valor total (R\$)

R\$ 195.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

6.565,66

Fonte/ telefone:

Crédito real imóveis

- Tel.: 51 3214 1414

Status:

Oferta

Apartamento tipo JK - sala/dormitório, banheiro social, cozinha

Amostra n.º 5

Data | jul-25

Empreendimento: Condomínio Residencial

Endereço: R. Sarmento Leite, 926

Bairro: Cidade Baixa

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

Tipo: Apartamento

Padrão de construção:

Médio-baixo

Estado de conservação Regular

Idade Aparente (anos):

35

Área Privativa (m²)

28,59

Área Total (m²)

N.º dormitórios 1

N.º Suítes: 0

N.º vagas

0

Valor total (R\$)

R\$ 190.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

6.645,68

Fonte/ telefone:

Auxiliadora predial

- Tel.: 51 3216 6184

Status:

Oferta

Apartamento tipo JK - sala/dormitório, banheiro social, cozinha e lavanderia

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar	Vaga		
Aval.	Rua José do Patrocínio, 325/410 - Porto Alegre/RS	25,88	31,83	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,68	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua José do Patrocínio, 693	28,30	-	0	1	0	190.000,00	6.713,78	0,95	1,00	1,01	0,89	1,00	1,00	1,00	5.764,96	5.764,96
2	Rua General Lima E Silva, 407	29,00	-	0	0	1	210.000,00	7.241,38	0,95	1,00	1,01	1,30	0,95	1,00	1,00	8.541,30	8.541,30
3	Rua João Alfredo, 286	32,00	-	0	1	0	175.000,00	5.468,75	0,95	1,00	1,03	1,12	1,00	1,00	1,00	5.991,28	5.991,28
4	R. da República, 193	29,70	-	0	1	0	195.000,00	6.565,66	0,95	1,00	1,02	1,30	1,00	1,00	1,00	8.219,47	8.219,47
5	R. Sarmento Leite, 926	28,59	-	0	1	0	190.000,00	6.645,68	0,95	1,00	1,01	1,30	1,00	1,00	1,00	8.280,13	8.280,13
					Unitário seco médio			6.527,05								7.359,43	7.359,43

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 fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	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 I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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 I

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			25,29%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	7.359,43
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	9.567,26
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	5.151,60

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	7359,43	
Desvio Padrão	1359,99656	
Coefficiente de Variação t de Student	18,47964765 1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	8.289,99	0,1264
Limite Inferior (R\$/m²)	6.428,87	-0,1264
Intervalo de Confiabilidade	25,29%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	25,88
Unitário (R\$/m²)	7.359,43
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	190.462,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Area construída (m²)	25,88
Unitário (R\$/m²)	7.341,58
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	190.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	134.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 190.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	456,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 16,50% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,30%	ao mês	Inflação média ao ano 4,72% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25%	ao mês	Custo financeiro 11,25% ao ano
Total 1	0,56%	ao mês	Total 2 0,89% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,45% 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.			70,53% R\$ 134.000,00