Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PAULO FELIPE MACHADO	**Nº CPF / CNPJ** 33384951883	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 1.800.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010399535

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 3.530			
Logradouro R JOAO VENICIO PALAZZO	**Nº** 79	**Andar**	**Complemento** LT 09 QD C		
Bairro/Setor RETIRO DA MANTIQUEIRA	**Cidade** CRUZEIRO	**UF** SP	**CEP** 12710-110	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [ ] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [x] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[x] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [ ] Regular
- [x] Irregular

Dimensões

Área Total: 300,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 25,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:**	**Contato Telefônico Acompanhante:**

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

N° de Pavimentos: 0	**N° Unidades Por Andar:** 0	**N° Total de Unidades no condomínio:** 0	**N° de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	**Uso do Edifício:** Residencial	**Padrão de acabamento do condomínio** [ ] Alto [ ] Normal-alto [x] Normal//Médio [ ] Normal-baixo [ ] Baixo/Popular	**Estado Conservação do Condomínio** [x] Bom/Boa [ ] Regular [ ] Ruim [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio
- [ ] Playground
- [ ] Gerador
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [ ] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando [x] Casa [ ] Apartamento [ ] Galpão [ ] Sobrado [ ] Loja [ ] Sala Comercial [ ] Vaga(s) Autônoma(s) [ ] Depósito Autônomo [ ] Loft [ ] Outro - Descrever Abaixo	**Ocupação** [x] Habitado [ ] Desabitado	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** **Anos** 25 **Ano Construção** 1981	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** [x] Bom/Boa [ ] Regular [ ] Ruim [ ] Em Construção / Em Implantação	**Padrão Acabamento Imóvel Avaliando** [ ] Alto [x] Normal//Médio [ ] Baixo/Popular [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 2

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 4

Dimensões Área Privativa: 236,09 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 236,09 m² Área Averbada: 178 m² Área não Averbada 58.09 m²	**Nº Vagas Estacionamento** **Cobertas** 6 **Descobertas** 0 **Privativas** 6	**Face Imóvel** [ ] Sul [x] Norte [ ] Leste [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Sala de Jantar / Copa	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Cozinha	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Dormitório	4	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Banheiro social	2	PORCELANATO	PORCELANATO	PINTURA
Despensa	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Lavanderia	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA

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: 11/04/2024		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Foi estimado no local uma área de 236,09m². Matrícula não averba a área construída do imóvel.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Foi estimado no local uma área de 236,09m². IPTU averba uma área de 178m².		
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Foi estimado no local uma área de 236,09m². Matrícula não averba a área construída. IPTU averba uma área de 178m². Temos uma diferença de área em 58,09m². O laudo anterior (proposta 27187769) não menciona do que se trata esta diferença. A partir de imagens aéreas temos um trecho de padrão diferente referente à garagem estimada em 35m².Ponderando esta área da garagem em 0,50, temos: 236,09m² - 35m² x 0,50 = 218,59m².Caso a área total construída seja averbada, teremos o valor de: Construção: 218,59m² x R$1.636,62/m² = R$ 357.748,77 e Terreno: 300m² x R$ 1.899,13/m² = R$ 569.739,00. Valor total de mercado em R$ 927.000,00 e valor de venda forçada em R$654.000,00

Amostras:

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

1	**Logradouro** R DOUTOR CELESTINO	**Nº** 00	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 0.75 km
	Bairro/Setor VILA CANEVARI	**Cidade** CRUZEIRO	**UF** SP	**CEP** 12701-430	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Casa para Venda em Cruzeiro, Vila Canevari, 3 dormitórios, 1 suíte, 1 vaga			**Fonte de Informações** Supremma Imóveis		**Telefone** (12) 3211-8685	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.100.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2024	**Valor m²** R$ 3.666,66	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 150,00
	Área Privativa 150	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60		
2	**Logradouro** R LUCINDA DE SOUZA MAGINA	**Nº** 60	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 0.35 km
	Bairro/Setor RETIRO DA MANTIQUEIRA	**Cidade** CRUZEIRO	**UF** SP	**CEP** 12710-550	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Sobrado com 3 dormitórios à venda, 292 m² por R$ 1.200.000,00 - Retiro da Mantiqueira - Cruzeiro/SP			**Fonte de Informações** Spinelli Imóveis		**Telefone** (12) 3145-3157	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.200.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2024	**Valor m²** R$ 4.000,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 292,00
	Área Privativa 292	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60		
3	**Logradouro** AV JORGE TIBIRICA	**Nº** 00	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 2.2 km
	Bairro/Setor VILA CANEVARI	**Cidade** CRUZEIRO	**UF** SP	**CEP** 12701-020	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Casa/ Imóvel em avenida movimentada à venda, por R$ 970.000 - Vila Canevari - Cruzeiro/SP			**Fonte de Informações** Spinelli Imóveis		**Telefone** (12) 3145-3157	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 5	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 970.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2024	**Valor m²** R$ 3.233,33	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 129,00
	Área Privativa 129	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60		
4	**Logradouro** AV OLIVIO NICOLI	**Nº** 00	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 0.65 km
	Bairro/Setor VILA CANEVARI	**Cidade** CRUZEIRO	**UF** SP	**CEP** 12710-060	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Sobrado com 6 dormitórios à venda, 300 m² por R$ 850.000,00 - Vila Canevari - Cruzeiro/SP			**Fonte de Informações** Spinelli Imóveis		**Telefone** (12) 3145-3157	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 6	**Total de Banheiros** 7	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 40	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 850.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2024	**Valor m²** R$ 2.833,33	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 270,00
	Área Privativa 270	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60		
5	**Logradouro** R DOUTOR CELESTINO	**Nº** 00	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 2 km
	Bairro/Setor VILA CANEVARI	**Cidade** CRUZEIRO	**UF** SP	**CEP** 12710-260	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição TERRENO - 450m² por R$ 850.000,00			**Fonte de Informações** TioFlore		**Telefone** (12) 3144-2571	
	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$ 850.000,00	**Data Venda / Oferta** 11/04/2024	**Valor m²** R$ 2.833,33	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 450,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III

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	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
3	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
4	60	40,00	67	Regular	2,00	0,4470	20,00	0,5576
5	0	0,00	-	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	1.100.000,00	150,00	1.959,87	1,386	0,8216	2.231,78	334.767,00	0,90	688.709,70
2	1.200.000,00	292,00	1.959,87	1,386	0,8216	2.231,78	651.679,76	0,90	493.488,22
3	970.000,00	129,00	1.959,87	1,212	0,8216	1.951,60	251.756,40	0,90	646.419,24
4	850.000,00	270,00	1.959,87	1,056	0,5576	1.154,02	311.585,40	0,90	484.573,14
5	850.000,00	0,00	1.959,87	1,000	0,8216	1.610,23	0,00	0,90	765.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	300,00	2.295,70	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.295,70
Amostra 2	300,00	1.644,96	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.644,96
Amostra 3	300,00	2.154,73	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.154,73
Amostra 4	300,00	1.615,24	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.615,24
Amostra 5	450,00	1.700,00	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.785,00

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 1.899,13

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Mínimo 1.329,39 — Valor Máximo 2.468,86

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R$/m²)	Valor (R$)
1	300,00	1.899,13	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.899,13	569.739,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	25,00	42	Regular	1,50	0,6890	0,00	0,6890

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
178,00	1.959,87	1,212	0,6890	1.636,62	291.318,36

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
569.739,00	291.318,36	1,0000	861.057,36

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 300,00	Valor m²: R$ 1.899,13	Valor Terreno: R$ 569.739,00
Área da Edificação (m²): 178,00	Valor m²: R$ 1.636,62	Valor Edificação: R$ 291.318,36
Valor de Liquidez: R$ 608.000,00	Valor Imóvel:	R$ 861.057,36
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 861.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 569.739,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta e nove mil e setecentos e trinta e nove reais
Valor Edificação	R$ 291.318,36	Valor por extenso: duzentos e noventa e um mil e trezentos e dezoito reais e trinta e seis centavos
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
3530	0	Indefinido		236,09	R$ 861.000,00	R$ 608.000,00

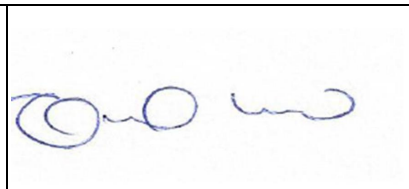
Valor Imóvel	R$ 861.000,00	Valor por extenso: oitocentos e sessenta e um mil reais

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
11/04/2024



"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do Avaliando
Data Foto 11/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do Avaliando
Data Foto 11/04/2024



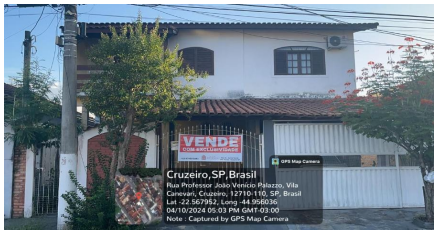
Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua
Data Foto 11/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua
Data Foto 11/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 11/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 11/04/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/04/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/04/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/04/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/04/2024

Fotos da Amostra 5

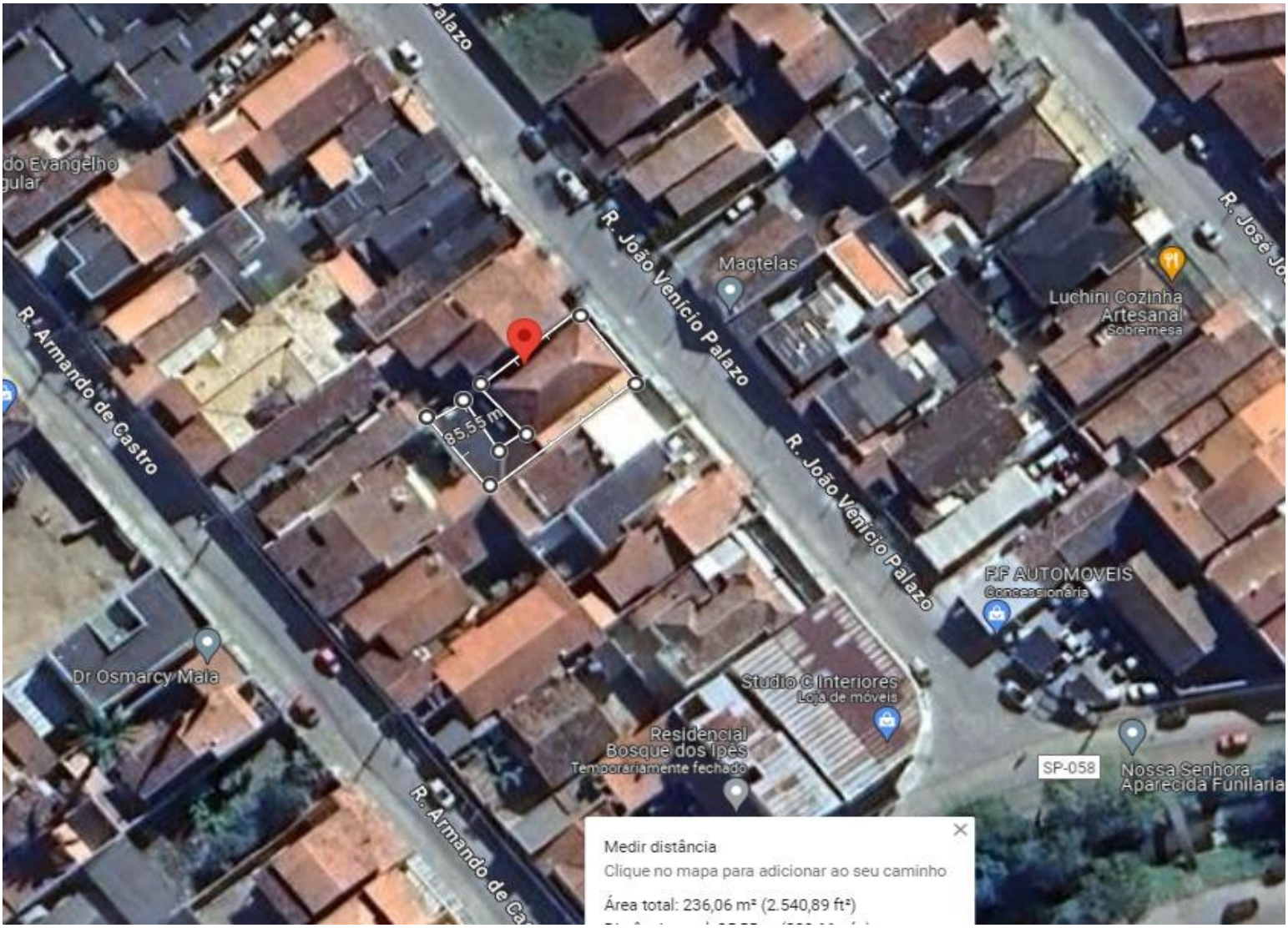


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/04/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



LOGRADOURO



BANHEIRO SOCIAL



SALA



NUMERO



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



MEDIDOR



MEDIDOR



DORMITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL



GARAGEM



DEPÓSITO



ÁREA ESTIMADA

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 861.000,00

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.	12,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	7,89%	ao ano
Total 1		0,31% ao mês	Total 2	0,64%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,95% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 37 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. 70,62% R$ 608.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
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$ 927.000,00

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.	12,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	7,89%	ao ano
Total 1		0,31% ao mês	Total 2	0,64%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,95% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 37 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. 70,55% R$ 654.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: