Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOÃO FELICISSIMO DE MATOS JUNIOR	**Nº CPF / CNPJ** 07117084790	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 2.000.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010255071

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 8	**Matrícula** 205.517			
Logradouro R ARTUR NEIVA	**Nº** 200	**Andar**	**Complemento** AP 102		
Bairro/Setor JARDIM SULACAP	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 21741-260	**Latitude** -22.889940	**Longitude** -43.399650

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [ ] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [x] 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
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [x] Shopping
- [x] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela	
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] 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: 322,00 m² | Testada (Frente): 0,00 m | Lado Direito: 0,00 m

Fração Ideal: 0,470000 % | Fundos 0,00 m | Lado Esquerdo: 0,00 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: 2	**N° Unidades Por Andar:** 1	**Nº Total de Unidades no condomínio:** 1	**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 17

Ano Construção 2007

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:** 3

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 2	**Nº Dormitórios** 2

Dimensões

Área Privativa: 216,00 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 216,00 m²

Área Averbada: 216 m² Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 1 **Privativas** 2

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	Laje
Banheiro social	2	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Cozinha	2	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Terraço	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Garagem	2	Cerâmico	Pintura	Laje
Escritório	1	Cerâmico	Pintura	Laje

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: 13/06/2024		
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 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

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.

Amostras:

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

1

Logradouro R BARREIRINHAS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor JARDIM SULACAP	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 21740-370		**Latitude** -22.889701	**Longitude** -43.382932
Descrição Casa à venda - no Jardim Sulacap			**Fonte de Informações** A.G Rio - Valqueire			**Telefone** (21) 3265-0800
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 5	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 30	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 830.000,00	**Data Venda / Oferta** 13/06/2024	**Valor m²** R$ 0,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 200,00
Área Privativa 200		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	

2

Logradouro R GUACHOS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor JARDIM SULACAP	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 21740-310		**Latitude** -22.890000	**Longitude** -43.379810
Descrição Casa com 3 quartos e com cozinha, 477 m² na Zona Oeste em Jardim Sulacap, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis			**Fonte de Informações** Brasil Brokers Consultoria			**Telefone** (11) 98116-9200
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 6	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 30	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 850.000,00	**Data Venda / Oferta** 13/06/2024	**Valor m²**	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 477,00	**Área da Edificação (m²)** 220,00
Área Privativa 220		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	

3

Logradouro R ALAGOINHA	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor JARDIM SULACAP	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 21740-210		**Latitude** -22.888873	**Longitude** -43.376827
Descrição Casa à venda - no Jardim Sulacap			**Fonte de Informações** Casa à venda - no Jardim Sulacap			**Telefone** (21) 3265-0800
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 30	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 950.000,00	**Data Venda / Oferta** 13/06/2024	**Valor m²**	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 480,00	**Área da Edificação (m²)** 200,00
Área Privativa 200		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	

4

Logradouro R VICENTE NEIVA	**Nº** 141	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor JARDIM SULACAP	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 21740-260		**Latitude** -22.887714	**Longitude** -43.379686
Descrição Casa com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 261 m² por R$ 960.000			**Fonte de Informações** R.SoareS Soluções Imobiliárias - Barra da Tijuca, Botafogo, Copacabana, Tijuca, Vila Valqueire			**Telefone** (21) 96016-6635
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 5	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 5	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 960.000,00	**Data Venda / Oferta** 13/06/2024	**Valor m²**	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 261,00
Área Privativa 261		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	

5

Logradouro AV CARLOS PONTES	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor JARDIM SULACAP	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 21741-340		**Latitude** -22.887099	**Longitude** -43.400188
Descrição Terreno à venda, 235 m² por R$ 250.000,00 - Jardim Sulacap - Rio de Janeiro/RJ			**Fonte de Informações** IMOBILIÁRIA VALQUEIRE			**Telefone** (21) 99306-5930
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$ 250.000,00	**Data Venda / Oferta** 13/06/2024	**Valor m²**	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 235,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I **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	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
2	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
3	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
4	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656
5	60	0,00	0	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	830.000,00	200,00	2.201,20	1,743	0,7000	2.685,68	537.136,00	0,90	263.577,60
2	850.000,00	220,00	2.201,20	1,250	0,7000	1.926,05	423.731,00	0,90	383.642,10
3	950.000,00	200,00	2.201,20	1,743	0,7000	2.685,68	537.136,00	0,90	371.577,60
4	960.000,00	261,00	2.201,20	1,497	0,7656	2.522,80	658.450,80	0,90	271.394,28
5	250.000,00	0,00	2.201,20	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	225.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	360,00	732,16	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	746,80
Amostra 2	477,00	804,28	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	844,49
Amostra 3	480,00	774,12	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	812,83
Amostra 4	360,00	753,87	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	768,95
Amostra 5	235,00	957,45	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	880,85

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 810,78

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Minimo 567,55 — Valor Máximo 1.054,02

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R$/m²)	Valor (R$)
1	157,25	810,78	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	810,78	127.495,15

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	17,00	28	Novo e Regular	1,50	0,8540	20,00	0,8832

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
216,00	4.732,50	1,000	0,8832	4.179,74	902.823,84

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
127.495,15	902.823,84	1,0000	1.030.318,99

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 157,25	Valor m²: R$ 810,78	Valor Terreno: R$ 127.495,15
Área da Edificação (m²): 216,00	Valor m²: R$ 4.179,74	Valor Edificação: R$ 902.823,84
Valor de Liquidez: R$ 720.000,00	Valor Imóvel:	R$ 1.030.318,99
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 1.030.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 127.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e sete mil reais
Valor Edificação	R$ 903.000,00	Valor por extenso: novecentos e três mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
205.517	0	Indefinido		0,00	R$ 0,00	R$ 0,00

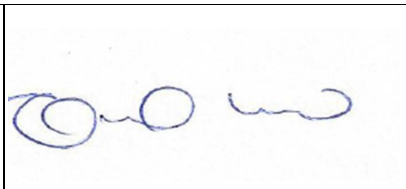
Valor Imóvel	R$ 1.030.000,00	Valor por extenso: um milhão e trinta mil reais

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
13/06/2024



"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
Data Foto 13/06/2024



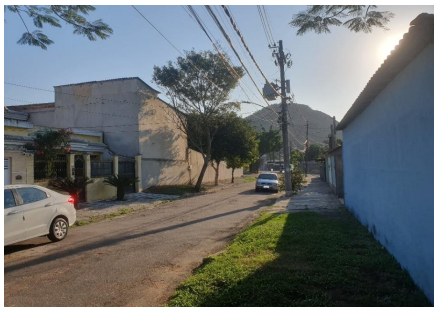
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/06/2024



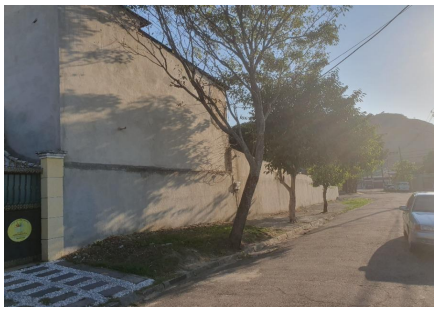
Representação Vista da Rua
Descrição Placa da Rua
Data Foto 13/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua (baixo_cima)
Data Foto 13/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua (baixo_cima)
Data Foto 13/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos (Esq_Dir)
Data Foto 13/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos (Esq_Dir)
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/06/2024

Fotos da Amostra 5

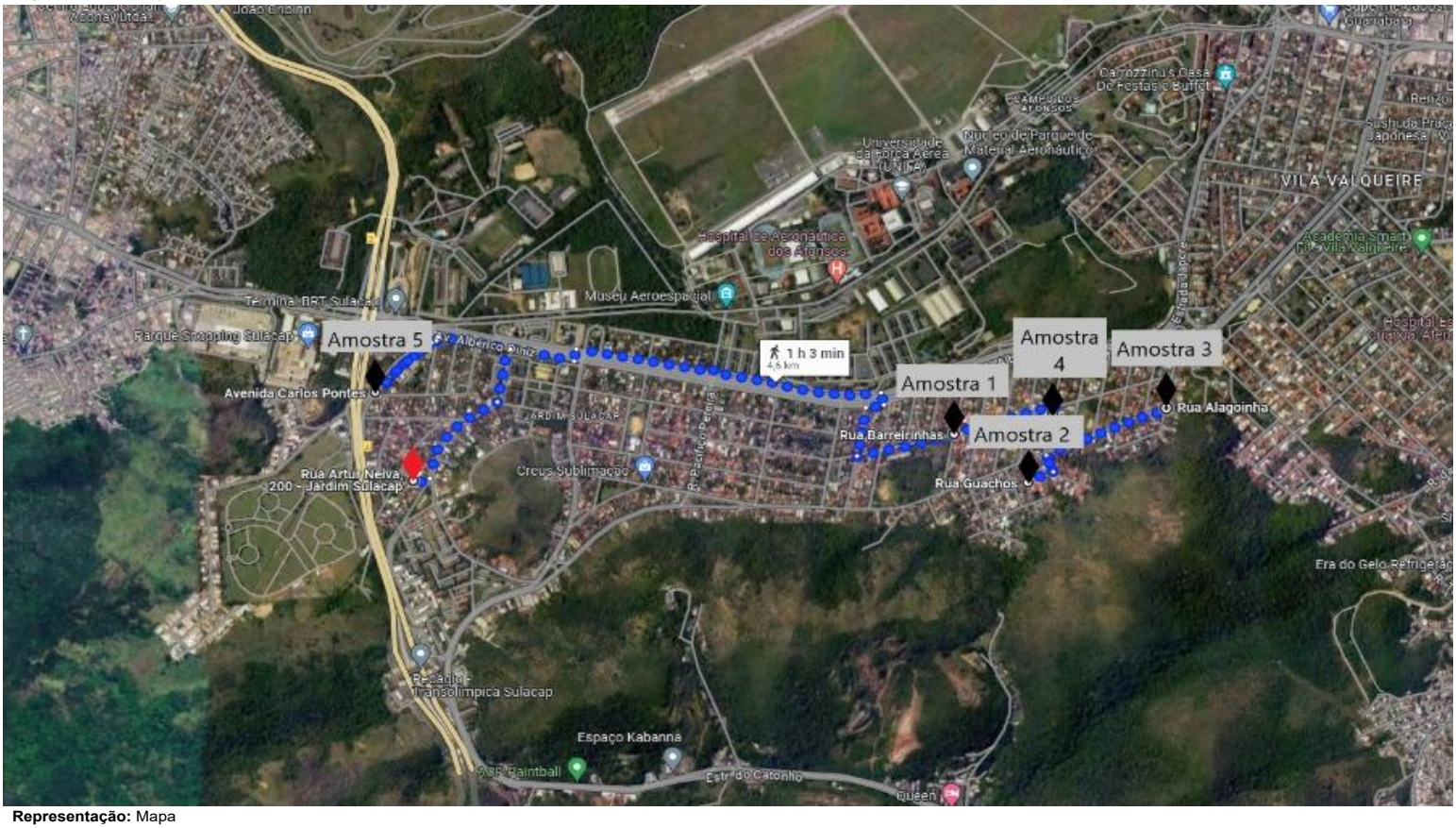


Representação Vista da Rua
Descrição Terreno
Data Foto 13/06/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

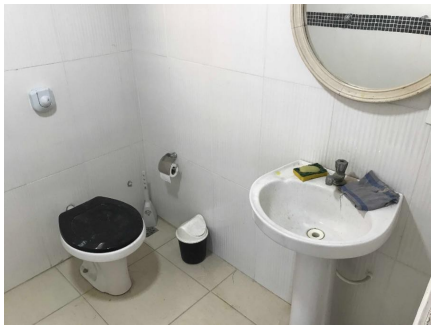
Fotos imóvel



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Banheiro de Visita
Descrição 1
Data Foto 04/08/2021



Representação Banheiro social
Descrição 1
Data Foto 04/08/2021



Representação Banheiro social
Descrição 2
Data Foto 04/08/2021



Representação Banheiro social
Descrição 2
Data Foto 04/08/2021



Representação Banheiro social
Descrição 2
Data Foto 04/08/2021



Representação Cozinha
Descrição 1
Data Foto 04/08/2021



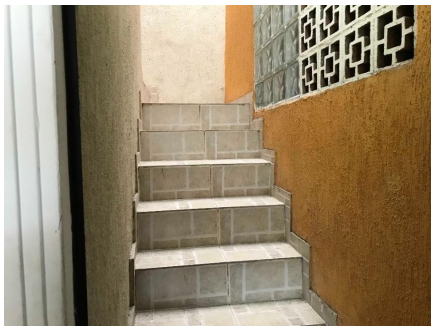
Representação Cozinha
Descrição 1
Data Foto 04/08/2021



Representação Cozinha
Descrição 2
Data Foto 04/08/2021



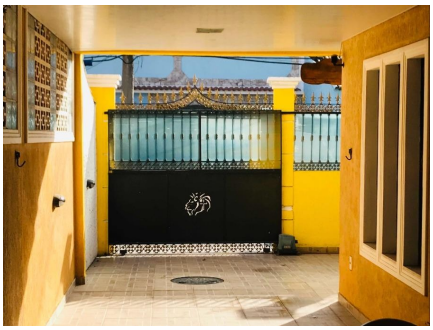
Representação Cozinha
Descrição 2
Data Foto 04/08/2021



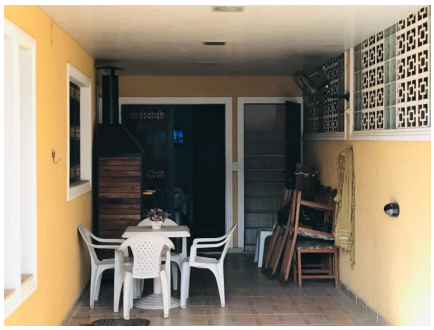
Representação
Descrição Escada
Data Foto 04/08/2021



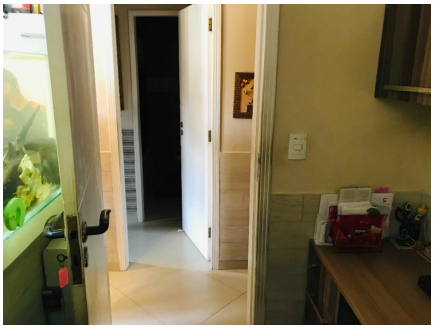
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/08/2021



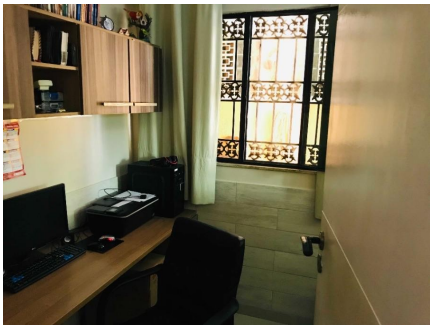
Representação Garagem
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 04/08/2021



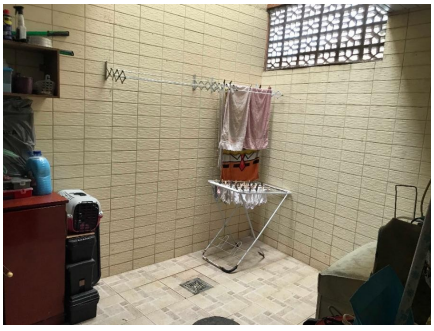
Representação Escritório
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Escritório
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Área de Serviço Descoberta
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 04/08/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 04/08/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Suíte
Descrição 1
Data Foto 04/08/2021



Representação Suíte
Descrição 1
Data Foto 04/08/2021



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 04/08/2021



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 04/08/2021

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 1.030.000,00

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.	12,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10%	ao mês	Custo financeiro	8,25%	ao ano
Total 1	**0,31%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,66%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% 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. 69,90% **R$ 720.000,00**

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: