

IDENTIFICAÇÃO						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VANDO SOBREIRA DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 27488439830		Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL PONTAL		
Valor Compra Venda R\$ 200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010050621		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 16		Matrícula 176613		
Logradouro R PONTAL		Nº 305		Andar		Complemento AP 80
Bairro/Setor VILA MATILDE		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 03563-050	Latitude Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO						
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto			Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto - Outro - Descrever Abaixo <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Cidade Patriarca, Parque Artur Alvim, Vila Talarico, Vila Santa Teresa (Zona Leste), Vila Ré.			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno						
Topografia <input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input checked="" type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 898,00 m ² Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m		
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> 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:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano				
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Apartamento		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins						
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 3 Ano Construção 2019		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo		Uso do Imóvel Avaliando: Residencial Fechamento das Paredes: Alvenaria Total de Banheiros: 1				
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios
Dimensões Área Privativa: 29,80 m ² Área Comum (m ²): 15,52 m ² Área Total (m ²): 45,32 m ² Área Averbada: 45,32 m ² Área não Averbada _____ m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto

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

- Data da Vistoria: 03/02/2022
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Sim | Não |
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| não possui vaga de garagem mencionada na matrícula, vistoria realizada externamente | | |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| não possui vaga de garagem mencionada na matrícula, vistoria realizada externamente | | |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| vistoria realizada externamente, não foi possível verificar o imóvel internamente | | |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| istoria realizada externamente, não foi possível verificar o imóvel internamente | | |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

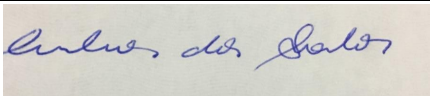
Observações Finais

Imóvel esta localizado em zona mista

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R PONTAL	Nº 305	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA NHOCCUNE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03563-050	Latitude -23.542219
	Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nhocune-zona-leste-sao-paulo-39m2-venda-RS212000-id-2544769827/			Fonte de Informações SABATINI IMÓVEIS	Telefone (11) 3584-7978
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 212.000,00	Data Venda / Oferta 03/02/2022	Valor m² R\$ 5.435,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 39		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro R JORDAO DA COSTA	Nº 103	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA NHOCCUNE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03563-030	Latitude -23.541593
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Perrone Imóveis	Telefone (11) 4750-7613
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 195.000,00	Data Venda / Oferta 03/02/2022	Valor m² R\$ 5.909,09	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 33		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R ALMEIDA BRANDAO	Nº 351	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA GUILHERMINA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03545-000	Latitude -23.534520
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações JRA NEGOCIAÇÕES DE IMÓVEIS	Telefone (11) 96303-0578
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 212.000,00	Data Venda / Oferta 03/02/2022	Valor m² R\$ 6.625,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 32		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R ANDRADE MAIA	Nº 228	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA NHOCCUNE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03558-040	Latitude -23.543855
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações V3 Imobiliária	Telefone (11) 3213-4555
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 03/02/2022	Valor m² R\$ 6.315,79	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 38		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro R ENGENHEIRO PLINIO ADAMS	Nº 19	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA NHOCCUNE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03558-030	Latitude -23.543937
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações V3 Imobiliária	Telefone (11) 3213-4555
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 245.000,00	Data Venda / Oferta 03/02/2022	Valor m² R\$ 6.125,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 40		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III						
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo						
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	39,00	212.000,00	5.435,90	0,9000	1,0342	0,9870	1,0000	1,2766	6.349,41		
Amostra 2	33,00	195.000,00	5.909,09	0,9000	1,0258	1,0139	1,0048	1,2766	7.026,06		
Amostra 3	32,00	212.000,00	6.625,00	0,9000	1,0180	0,9870	0,8228	1,2766	6.585,18		
Amostra 4	38,00	240.000,00	6.315,79	0,9000	1,0627	1,0139	0,9952	1,1940	7.195,25		
Amostra 5	40,00	245.000,00	6.125,00	0,9000	1,0375	1,0139	0,9905	1,1940	6.813,13		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		6.812,08	
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo Valor Máximo	4.755,66 8.831,95
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 29,80			Valor m²: R\$ 6.812,08			Valor Edificação: R\$ 203.000,00					
Valor de Liquidez: R\$ 133.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 203.000,00					
			Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 203.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 203.000,00	Valor por extenso: duzentos e três 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					
176613	0	Indefinido									
Valor Imóvel	R\$ 203.000,00	Valor por extenso: duzentos e três mil reais									
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador											
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:											
Nome Companhia Avaliação CIWILL CONSTRUÇOES E PLANEJAMENTO DE OBRAS LTDA					Nome do Avaliador CINTIA DOS SANTOS			CREA / CAU 5061207436-SP			
Local e Data											
São Paulo											
04/02/2022											

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 03/02/2022



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 4

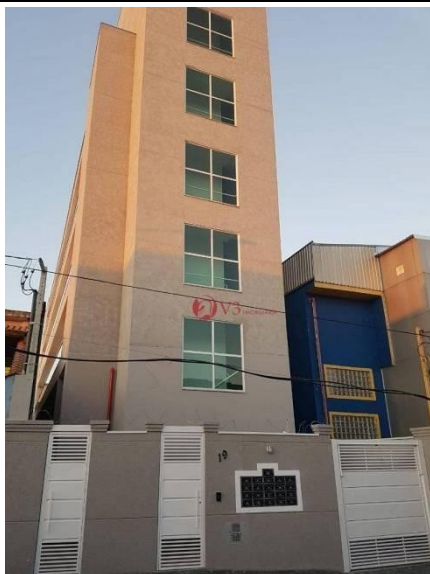


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/02/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PONTAL,305

SQL: 113.614.0168-1

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZM	<p>(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.</p> <p>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.</p>

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

03/02/2022 19:37:37

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 1 de 2

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor de %

IPTU	2.000,00	0,05% ao mês
Manutenção/administração	1,00%	ao mês
Comissão de venda	0,33%	ao mês
Total 1	1,39%	ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	23,75%	Taxa Selic + 12%
Inflação média ao ano	9,96%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,54%	ao ano
Total 2	0,99%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 2,38% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 18 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

65,52% **R\$ 133.000,00**