Santander

# Laudo de avaliação de imóveis

Dação em pagamento

## IDENTIFICAÇÃO

| | | |
|---|---|---|
| **Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário** FRANCISCO ROGÉRIO CARVALHO | **Nº CPF / CNPJ** 46102906349 | **Nome Condomínio/Empreendimento** 0 |
| **Valor Compra Venda** R$ 709.000,00 | **Data Venda** | **Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010387491 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Proprietário / Construtora** | **Nº Cartório/Ofício** 3 | **Matrícula** 1.171 | | | |
| **Logradouro** R FATIMA SOARES DE SOUSA | **Nº** 128 | **Andar** 0 | **Complemento** | | |
| **Bairro/Setor** PLANALTO RENASCER | **Cidade** QUIXADA | **UF** CE | **CEP** 63901-205 | **Latitude** -04.958642 | **Longitude** -39.036746 |

## 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
- [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 | [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**
Centro/Putiú/Carrascal

**Padrão construtivo predominante na Região**
- [ ] Alto
- [x] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] 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**
- [x] Regular
- [ ] Irregular

**Dimensões**
Área Total: 240,00 m² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: 0,00 m
Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m

**Tipo de Implantação**
- [ ] Condomínio
- [x] Isolado

**Nome Acompanhante Vistoria:** 0

**Contato Telefônico Acompanhante:** 0

**Tipo do Acompanhante**
- [x] 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:** 0 | **Nº Unidades Por Andar:** 0 | **Nº Total de Unidades no condomínio:** 0 | **Nº de Elevadores:** 0 | **Valor Condomínio:** R$ 0,00 [ ] Por Mês [ ] Por Ano |

**Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos** Andares iguais

**Uso do Edifício:** Residencial

**Padrão de acabamento do condomínio**
- [ ] Alto
- [x] Normal-alto
- [ ] 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
- [ ] Misto
- [ ] Prédio Comercial
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

**Ocupação**
- [ ] Habitado
- [x] Desabitado

**Idade Aparente Imóvel Avaliando**
**Anos** 1
**Ano Construção** 0

**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

**Padrão Acabamento Imóvel Avaliando**
- [x] Alto
- [ ] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

**Uso do Imóvel Avaliando:** Residencial

**Fechamento das Paredes:** Alvenaria

**Total de Banheiros:** 1

**Fachada Principal** Pintura

**Esquadrias** Alumínio

**Nº Pavimentos da Unidade** 2

**Nº Dormitórios** 1

**Dimensões**
Área Privativa: 345,85 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 345,85 m²
Área Averbada: 345.85 m² Área não Averbada 0 m²

**Nº Vagas Estacionamento**
**Cobertas** 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 0

**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 |
| Cozinha | 1 | Cerâmico | Cerâmico | Pintura |
| Banheiro | 5 | Cerâmico | Cerâmico | Pintura |
| Dormitório | 4 | Cerâmico | Pintura | Pintura |
| Quarto de Vestir | 1 | Cerâmico | Pintura | Pintura |
| Área de Serviço Coberta | 1 | Cerâmico | Cerâmico | 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: 16/05/2024 | | |
| **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?** | ☐ | ☒ |
| Trata-se de imóvel isolado. | | |
| **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

✓ Informações extraídas da matrícula nº 0001171 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Quixadá - CE: Terreno com 240,00 m² e Área Construída com 345,85 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 949238: Terreno com 240,00 m² e Área Construída com 345,85 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 345,85 m² e Terreno com 240,00 m².✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$ 45.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$1.800,00 a R$2.600,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

## Amostras:

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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Logradouro** R JOSE DE ALENCAR | **Nº** 0 | **Andar** 0 | **Complemento** 0 | | | **Proximidade do Imóvel** 2.79 km |
| | **Bairro/Setor** CENTRO | **Cidade** QUIXADA | **UF** CE | **CEP** 63900-121 | | **Latitude** -04.970470 | **Longitude** -39.015110 |
| | **Descrição** Casa | | | **Fonte de Informações** Suely Queiroz | | **Telefone** (88) 95033-1512 | |
| | **Status** Ofertado | **Nº Vagas Estacionamento** 3 | **Nº Dormitórios** 5 | **Total de Banheiros** 5 | **Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10 | **Ano Construção** 0 | **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa |
| | **Valor Venda / Oferta** R$ 420.000,00 | **Data Venda / Oferta** 21/05/2024 | **Valor m²** R$ 1.909,09 | **Padrão** Normal//Médio | **Testada (Frente)** 0,00 | **Área Total do Terreno (em m²)** 320,00 | **Área da Edificação (m²)** 220,00 |
| | **Área Privativa** 220 | | **Área Comum (m²)** 0 | | | **Vida Útil (em anos)** 70 | |
| 2 | **Logradouro** R LUZIA DE PINHO | **Nº** 0 | **Andar** 0 | **Complemento** 0 | | | **Proximidade do Imóvel** 2.79 km |
| | **Bairro/Setor** CENTRO | **Cidade** QUIXADA | **UF** CE | **CEP** 63900-081 | | **Latitude** -04.972542 | **Longitude** -39.014877 |
| | **Descrição** Casa | | | **Fonte de Informações** Monolitos Imóveis | | **Telefone** (88) 99919-7779 | |
| | **Status** Ofertado | **Nº Vagas Estacionamento** 1 | **Nº Dormitórios** 1 | **Total de Banheiros** 1 | **Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15 | **Ano Construção** 0 | **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa |
| | **Valor Venda / Oferta** R$ 500.000,00 | **Data Venda / Oferta** 21/05/2024 | **Valor m²** R$ 2.564,10 | **Padrão** Normal//Médio | **Testada (Frente)** 0,00 | **Área Total do Terreno (em m²)** 204,05 | **Área da Edificação (m²)** 195,00 |
| | **Área Privativa** 195 | | **Área Comum (m²)** 0 | | | **Vida Útil (em anos)** 70 | |
| 3 | **Logradouro** R CLARINDO DE QUEIROZ | **Nº** 102 | **Andar** 0 | **Complemento** 0 | | | **Proximidade do Imóvel** 2.82 km |
| | **Bairro/Setor** CENTRO | **Cidade** QUIXADA | **UF** CE | **CEP** 63900-117 | | **Latitude** -04.969019 | **Longitude** -39.013388 |
| | **Descrição** Casa | | | **Fonte de Informações** Theovane Corretor e Avaliador de Imóveis | | **Telefone** (88) 99919-7779 | |
| | **Status** Ofertado | **Nº Vagas Estacionamento** 1 | **Nº Dormitórios** 3 | **Total de Banheiros** 3 | **Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15 | **Ano Construção** 0 | **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa |
| | **Valor Venda / Oferta** R$ 550.000,00 | **Data Venda / Oferta** 21/05/2024 | **Valor m²** R$ 2.500,00 | **Padrão** Normal//Médio | **Testada (Frente)** 0,00 | **Área Total do Terreno (em m²)** 250,00 | **Área da Edificação (m²)** 220,00 |
| | **Área Privativa** 220 | | **Área Comum (m²)** 0 | | | **Vida Útil (em anos)** 70 | |
| 4 | **Logradouro** Travessa Santa Helena | **Nº** S/N | **Andar** 0 | **Complemento** 0 | | | **Proximidade do Imóvel** 3.33 km |
| | **Bairro/Setor** Putiú | **Cidade** Quixadá | **UF** CE | **CEP** 63905-295 | | **Latitude** -4.9689920 | **Longitude** -39.0133760 |
| | **Descrição** Casa | | | **Fonte de Informações** Theovane Corretor e Avaliador de Imóveis | | **Telefone** (88) 99919-7779 | |
| | **Status** Ofertado | **Nº Vagas Estacionamento** 1 | **Nº Dormitórios** 3 | **Total de Banheiros** 3 | **Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1 | **Ano Construção** 0 | **Estado Conservação Imóvel Avaliando** |
| | **Valor Venda / Oferta** R$ 400.000,00 | **Data Venda / Oferta** 21/05/2024 | **Valor m²** R$ 2.000,00 | **Padrão** Normal-alto | **Testada (Frente)** 0,00 | **Área Total do Terreno (em m²)** 290,00 | **Área da Edificação (m²)** 200,00 |
| | **Área Privativa** 200 | | **Área Comum (m²)** 0 | | | **Vida Útil (em anos)** 70 | |
| 5 | **Logradouro** R DOUTOR RUI MAIA | **Nº** 446 | **Andar** 0 | **Complemento** 0 | | | **Proximidade do Imóvel** 2.43 km |
| | **Bairro/Setor** CENTRO | **Cidade** QUIXADA | **UF** CE | **CEP** 63900-195 | | **Latitude** -04.970490 | **Longitude** -39.018388 |
| | **Descrição** Casa | | | **Fonte de Informações** Liduina Ferreira | | **Telefone** (88) 98630-4088 | |
| | **Status** Ofertado | **Nº Vagas Estacionamento** 0 | **Nº Dormitórios** 2 | **Total de Banheiros** 2 | **Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15 | **Ano Construção** 0 | **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa |
| | **Valor Venda / Oferta** R$ 330.000,00 | **Data Venda / Oferta** 21/05/2024 | **Valor m²** R$ 1.885,71 | **Padrão** Normal//Médio | **Testada (Frente)** 0,00 | **Área Total do Terreno (em m²)** 250,00 | **Área da Edificação (m²)** 175,00 |
| | **Área Privativa** 175 | | **Área Comum (m²)** 0 | | | **Vida Útil (em anos)** 70 | |

## Tabela de homogenização

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

**Metodologia:**

**Fatores:**

## Cálculo Valor Avaliação

| | | |
|---|---|---|
| Área do Terreno (m²): 240,00 | Valor m²: R$ 0,00 | Valor Terreno: R$ 0,00 |
| Área da Edificação (m²): 345,85 | Valor m²: R$ 2.056,32 | Valor Edificação: R$ 711.176,94 |
| **Valor de Liquidez:** R$ 561.000,00 | Valor Imóvel: | R$ 711.000,00 |
| | Valor de Mercado Total do Imóvel: | R$ 711.000,00 |

# Laudo de avaliação de imóveis

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

| | | |
|---|---|---|
| Valor Terreno | R$ 0,00 | Valor por extenso: zero real |
| Valor Edificação | R$ 711.000,00 | Valor por extenso: setecentos e onze 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1171 | 0 | Indefinido | | 345,85 | R$ 711.000,00 | R$ 561.000,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Valor Imóvel | R$ 711.000,00 | Valor por extenso: setecentos e onze mil reais |

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

**Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:**

| | | |
|---|---|---|
| **Nome Companhia Avaliação** VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA | **Nome do Avaliador** MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD | **CREA / CAU** CREA-506.226.509-6 |

**Local e Data**
SAO PAULO
21/05/2024

"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**

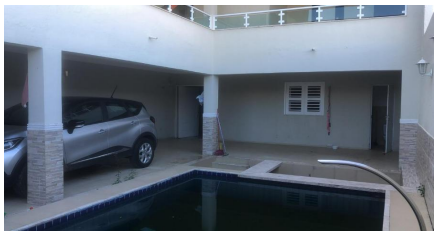
**Representação** Vista da Rua
**Descrição** Vista da Rua 1
**Data Foto** 16/05/2024

**Representação** Vista da Rua
**Descrição** Vista da Rua 2
**Data Foto** 16/05/2024

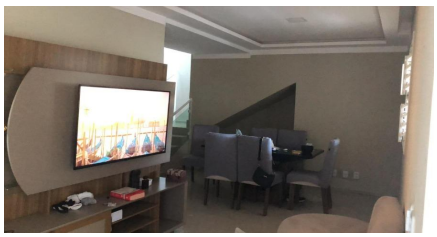
**Representação** Fachada Principal
**Descrição** Fachada
**Data Foto** 16/05/2024

**Representação** Vista da Rua
**Descrição** Vizinho Direito
**Data Foto** 16/05/2024

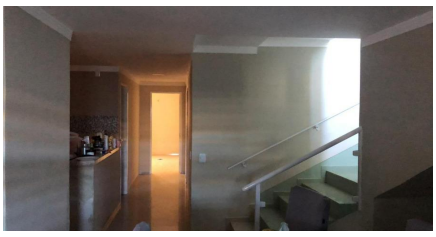
**Representação** Vista da Rua
**Descrição** Vizinho Esquerdo
**Data Foto** 16/05/2024



**Representação** Piscina
**Descrição**
**Data Foto** 04/06/2024

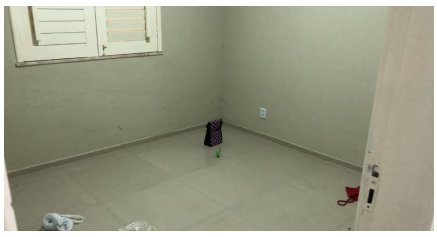


**Representação** Sala de Estar / Visitas
**Descrição** Sala TV / Sala Jantar
**Data Foto** 04/06/2024



**Representação** Corredor
**Descrição** Circulação
**Data Foto** 04/06/2024

**Representação** Cozinha
**Descrição**
**Data Foto** 04/06/2024



**Representação** Dormitório
**Descrição** Quarto 01
**Data Foto** 04/06/2024

**Representação** Dormitório
**Descrição** Quarto 02
**Data Foto** 04/06/2024

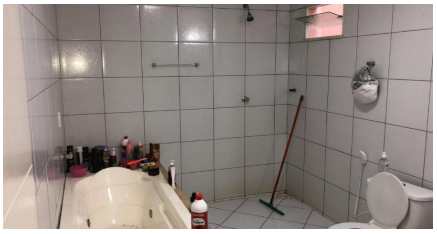
**Representação** Dormitório
**Descrição** Quarto 03
**Data Foto** 04/06/2024

**Representação** Banheiro
**Descrição** Banheiro 01
**Data Foto** 04/06/2024

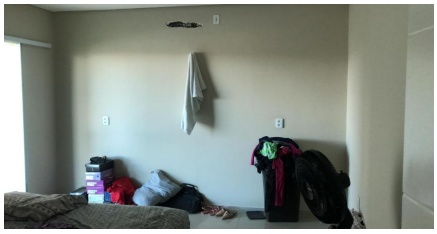
**Representação** Banheiro
**Descrição** Banheiro 02
**Data Foto** 04/06/2024

**Representação** Banheiro
**Descrição** Banheiro 03
**Data Foto** 04/06/2024

**Representação** Banheiro
**Descrição** Banheiro 04
**Data Foto** 04/06/2024

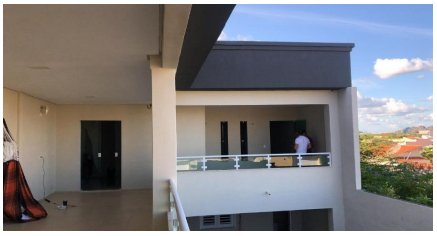


**Representação** Banheiro
**Descrição** Banheiro 05
**Data Foto** 04/06/2024



**Representação** Dormitório
**Descrição** Quarto 04
**Data Foto** 04/06/2024

**Representação** Quarto de Vestir
**Descrição** Closet
**Data Foto** 04/06/2024



**Representação** Varanda / Sacada
**Descrição** Varanda
**Data Foto** 04/06/2024

**Representação** Área de Serviço Coberta
**Descrição** Área de Serviço
**Data Foto** 04/06/2024

**Representação** Área de Serviço Coberta
**Descrição** Área de Serviço
**Data Foto** 04/06/2024

## Fotos da Amostra 1

**Representação** Fachada Principal
**Descrição**
**Data Foto** 21/05/2024

## Fotos da Amostra 2

**Representação** Fachada Principal
**Descrição**
**Data Foto** 21/05/2024

## Fotos da Amostra 3

**Representação** Fachada Principal
**Descrição**
**Data Foto** 21/05/2024

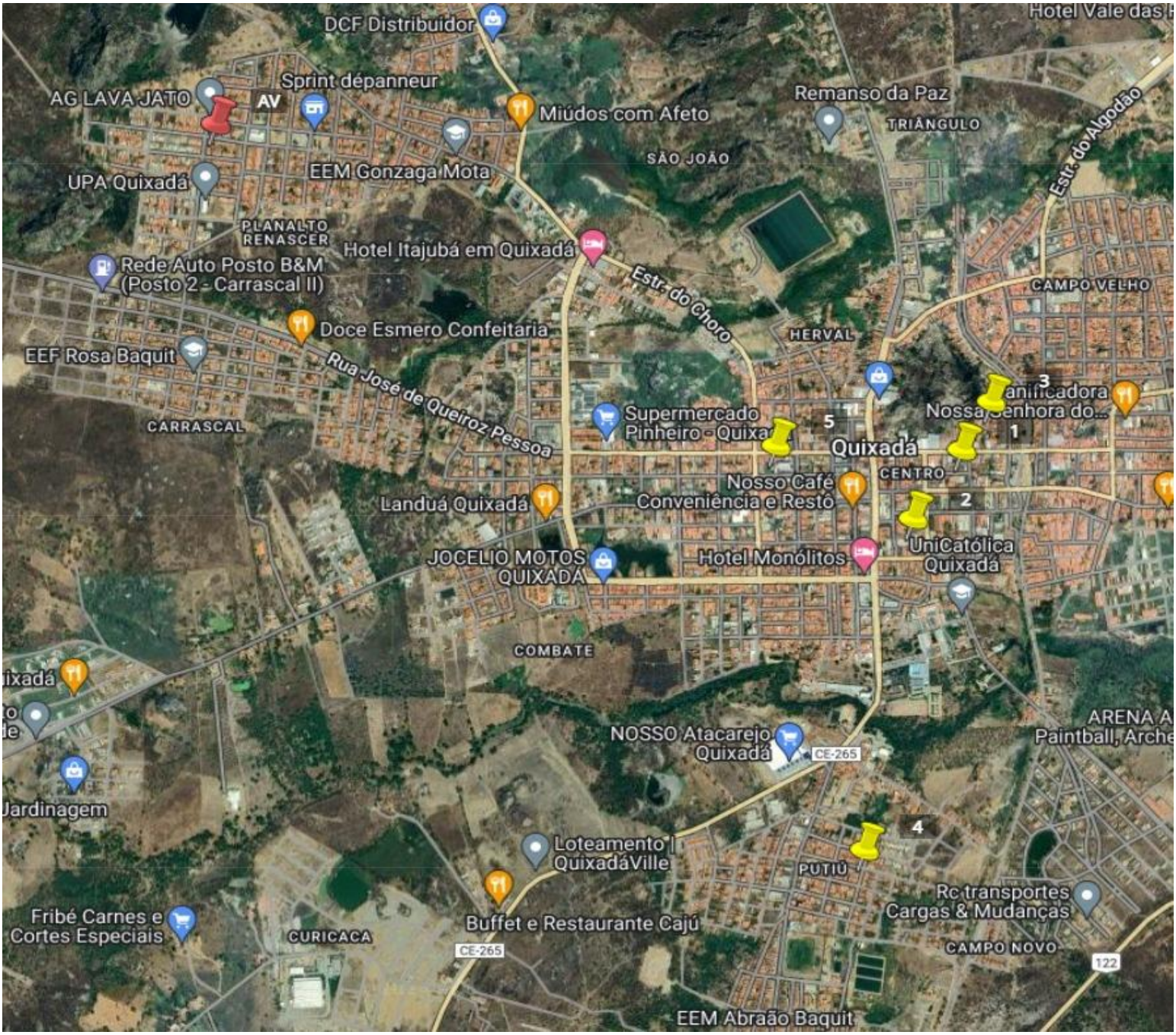
**Fotos da Amostra 4**

**Representação** Fachada Principal
**Descrição**
**Data Foto** 21/05/2024

**Fotos da Amostra 5**

**Representação** Fachada Principal
**Descrição**
**Data Foto** 21/05/2024

**Imagem - Mapa**




**Representação:** Mapa

## OS: 0010387491

## Resumo - Homogeneização

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nome do empreendimento: | | | |
| Logradouro: R. 8, 128 | | Andar: | Complemento: |
| CEP: 63901-205 | Bairro:PLANALTO RENASCER | Cidade: Quixadá - CE | |

## Imóvel Avaliando

| | |
|---|---|
| Tipologia: Casa | Idade Estimada / Aparente: 1 |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-) | Estado de Conservação IBAPE-SP: A |

# OS: 0010387491

## Elemento Comparativo 1

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Endereço: Rua José de Alencar, S/N | | | | |
| CEP: 63900-121 | Bairro: Centro | Cidade: Quixadá - CE | | |
| Nº vagas: 3 | Nº dormitórios: 5 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 5 | Idade aparente: 10 anos |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | | |
| Imobiliária: | Contato: Suely Queiroz | Telefone: (88) 9503-31512 | | |
| Área Construída: 220,00 m$^2$ | Data: 21/05/2024 | Valor:R$ 420.000,00 | | |
| Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM2QDNOEDO | | | | |

## Elemento Comparativo 2

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Endereço: Rua Luzia de Pinho, S/N | | | | |
| CEP: 63900-081 | Bairro: Centro | Cidade: Quixadá - CE | | |
| Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 1 | Nº suítes: 1 | Nº banheiros: 1 | Idade aparente: 15 anos |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | | |
| Imobiliária: Monolitos Imóveis | Contato: | Telefone: (88) 9991-97779 | | |
| Área Construída: 195,00 m$^2$ | Data: 21/05/2024 | Valor:R$ 500.000,00 | | |
| Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN2QDNOEDO | | | | |

## Elemento Comparativo 3

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Endereço: Rua Clarindo de Queiroz, 102 | | | | |
| CEP: 63900-117 | Bairro: Centro | Cidade: Quixadá - CE | | |
| Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 3 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 15 anos |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+) | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | | |
| Imobiliária: Theovane Corretor e Avaliador de Imóveis | Contato: | Telefone: (88) 9991-97779 | | |
| Área Construída: 220,00 m$^2$ | Data: 21/05/2024 | Valor:R$ 550.000,00 | | |
| Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN2QDNOEDO | | | | |

## Elemento Comparativo 4

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Endereço: Travessa Santa Helena, S/N | | | | |
| CEP: 63905-295 | Bairro: Putiú | Cidade: Quixadá - CE | | |
| Nº vagas: 1 | Nº dormitórios: 3 | Nº suítes: 3 | Nº banheiros: 3 | Idade aparente: 1 ano |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-) | Estado de conservação IBAPE-SP: A | | | |
| Imobiliária: Theovane Corretor e Avaliador de Imóveis | Contato: | Telefone: (88) 9991-97779 | | |
| Área Construída: 200,00 m$^2$ | Data: 21/05/2024 | Valor:R$ 400.000,00 | | |
| Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN2QDNOEDO | | | | |

## Elemento Comparativo 5

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Endereço: Rua Doutor Rui Maia, 446 | | | | |
| CEP: 63900-193 | Bairro: Centro | Cidade: Quixadá - CE | | |
| Nº vagas: 0 | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 0 | Nº banheiros: 2 | Idade aparente: 15 anos |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio | Estado de conservação IBAPE-SP: C | | | |
| Imobiliária: | Contato: Liduina Ferreira | Telefone: (88) 9863-04088 | | |
| Área Construída: 175,00 m$^2$ | Data: 21/05/2024 | Valor:R$ 330.000,00 | | |
| Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN2QDNOEDO | | | | |

## Cálculo do Valor do Imóvel

| Item | Preço | Área Construída ($m^2$) | Fator Oferta | Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$) | Parcela das Benfeitorias (%) | Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc) | Fator Padrão Construtivo | Fator Área | Fator Área de terreno / Área construída | Fator esquina | Fator transposição | Variação Monetária Final (R$/$m^2$) | Valor Homogeneizado (R$/$m^2$) | Fator Acumulado | Valor Saneado (R$/$m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 420.000,00 | 220,00 | 0,9 | 1.718,18 | 95 | 1,0852 | 1,0938 | 0,9450 | 0,9637 | 1,0000 | 1,0000 | 135,20 | 1.853,39 | 1,0787 | 1.853,39 |
| 2 | 500.000,00 | 195,00 | 0,9 | 2.307,69 | 95 | 1,1319 | 1,0938 | 0,9309 | 0,9797 | 1,0000 | 1,0000 | 288,25 | 2.595,94 | 1,1249 | 2.595,94 |
| 3 | 550.000,00 | 220,00 | 0,9 | 2.250,00 | 95 | 1,1319 | 1,0004 | 0,9450 | 0,9756 | 1,0000 | 1,0000 | 104,25 | 2.354,25 | 1,0463 | 2.354,25 |
| 4 | 400.000,00 | 200,00 | 0,9 | 1.800,00 | 95 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9338 | 0,9638 | 1,0000 | 1,0000 | -184,22 | 1.615,78 | 0,8977 | 1.615,78 |
| 5 | 330.000,00 | 175,00 | 0,9 | 1.697,14 | 95 | 1,1319 | 1,0938 | 0,9184 | 0,9645 | 1,0000 | 1,0000 | 165,08 | 1.862,23 | 1,0973 | 1.862,23 |
| AV | | 345,85 | | | | | | | | | | | | | 2.056,32 |

## Resumo dos Resultados

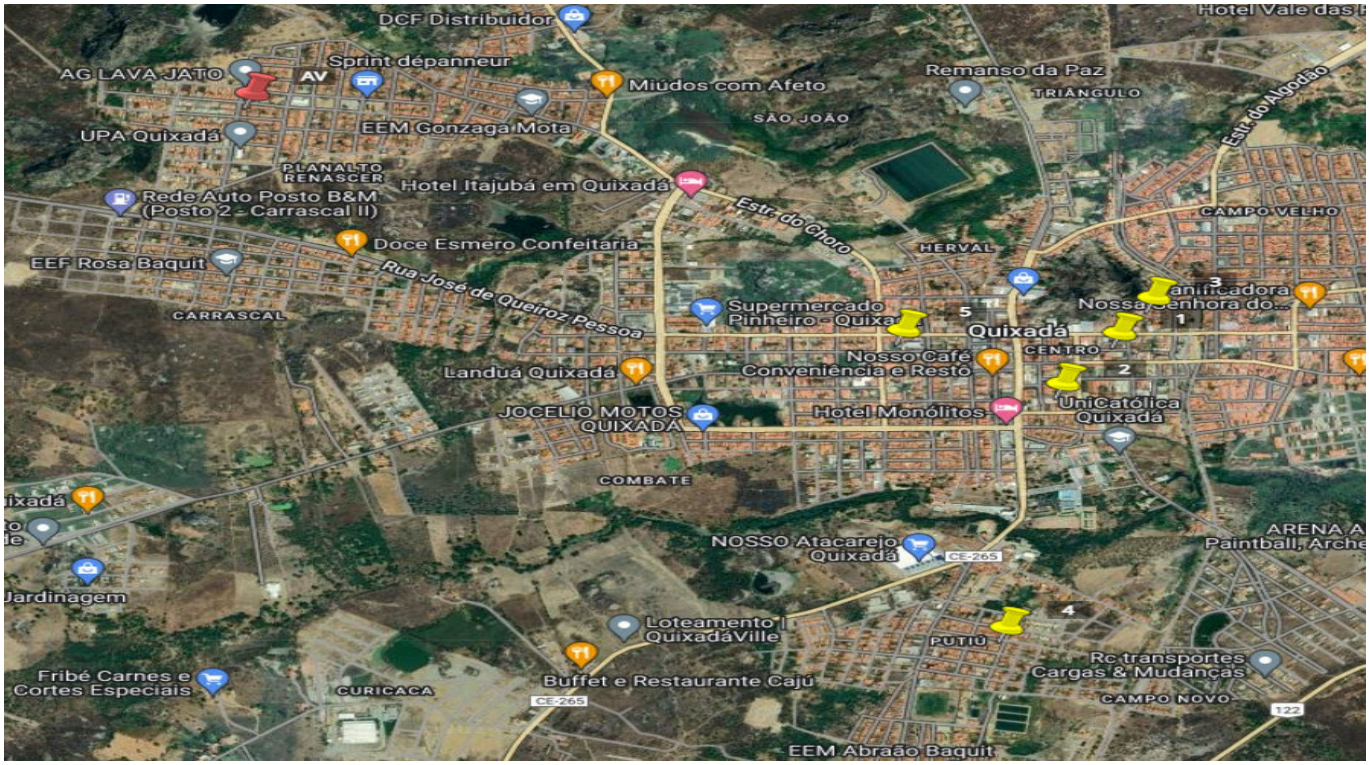
| Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$) | Desvio Padrão (R$/$m^2$) | Saneamento +30% (R$/$m^2$) | Saneamento -30% (R$/$m^2$) | Coeficiente de variação (%) | Amplitude do intervalo de confiança (%) | Valor de mercado (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.056,32 | 403,93 | 2.673,21 | 1.439,42 | 19,64 | 26,93 | 711.176,94 |

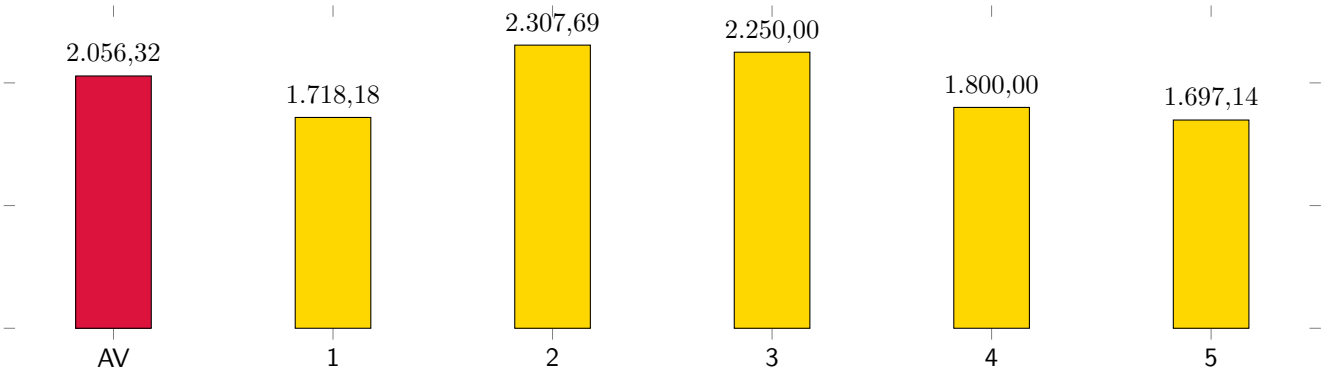
## Resultado da Avaliação

| Valor de Mercado |
|---|
| **R$ 711.000,00** |

# OS: 0010387491

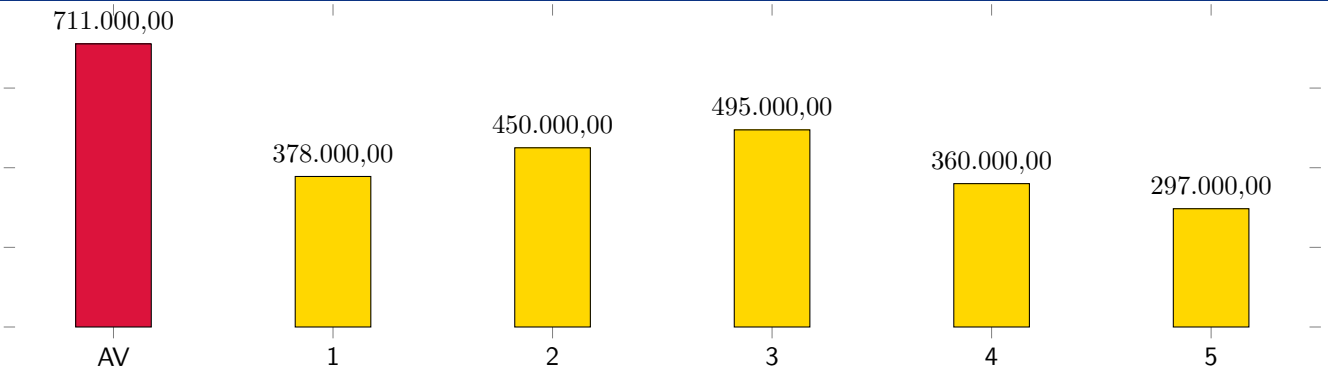
## Croqui de Localização




*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)




*Valor dos elementos descontado fator oferta

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

**R$ 711.000,00**

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | % | | Despesas financeiras: (taxas de mercado) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | 2.133,00 | 0,03% ao mês | Taxa da aplicação financ. | 12,75% | Taxa Selic |
| Manuten( | 1.000,00 | 0,01% ao mês | Inflação média ao ano | 4,82% | IPCA 12 meses |
| Comissão ] | | 0,25% ao mês | Custo financeiro | 8,79% | ao ano |
| **Total 1** | | **0,29% ao mês** | **Total 2** | **0,70%** | **ao mês** |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,99% 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. 78,90% **R$ 561.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).