

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DAMIÃO BEZERRA GUEDES		Nº CPF / CNPJ 38025786862		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 800.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010293534	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 35.011	
Logradouro R SILVANO DA SILVA BEZERRA		Nº 50		Andar	
Bairro/Setor CRUZEIRO		Cidade GRAVATA		UF PE	
				CEP 55644-470	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Terra		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input 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 <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 checked="" type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> Nossa Senhora das Graças/Centro/Porta Florada		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 250,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input checked="" 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: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
				Nº de Elevadores: 0	
				Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		Uso do Edifício: Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 5 <b>Ano Construção</b> 0	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" 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		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 124,77 m <sup>2</sup> Área Comum (m²): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m²): 124,77 m <sup>2</sup> Área Averbada: 124,77 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios 1</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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**


- |   |                                     |                                     |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|   | Sim                                 | Não                                 |
| Data da Vistoria: 26/03/2024  |                                     |                                     |
| 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. |                                     |                                     |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. |                                     |                                     |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de imóvel isolado.   |                                     |                                     |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de imóvel isolado.   |                                     |                                     |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. |                                     |                                     |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. |                                     |                                     |
| 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. |                                     |                                     |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. |                                     |                                     |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2. |                                     |                                     |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 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**

✓ Informações extraídas da matrícula nº 35.011 do Cartório de 1º Ofício de Serviços Registral e Notarial de Gravata - PE: Terreno com 250,00 m² e Área Construída com 124,77 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.03.274.02.0190.001: Terreno com 250,00 m² e Área Construída com 124,77 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 124,77 m² e Terreno com 250,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 55.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$5.600,00 a R\$8.700,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R LUCIANA NUNES DA SILVA	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.96 km
	Bairro/Setor CRUZEIRO	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55644-282	Latitude -08.215119 Longitude -35.572572
	Descrição Casa			Fonte de Informações Olga Corretora de Imóveis	Telefone (81) 99830-0108
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 7.272,73	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 110,00		Área Total do Terreno (em m²) 290,00		
2	Logradouro AV MATEUS FERREIRA DE MOURA	Nº 277	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 3.61 km
	Bairro/Setor NOSSA SENHORA DAS GRACAS	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55642-520	Latitude -08.197214 Longitude -35.552848
	Descrição Casa			Fonte de Informações REMAX Gênesis	Telefone (81) 97340-9263
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 10	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.001,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 5.714,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 210		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 210,00		Área Total do Terreno (em m²) 500,00		
3	Logradouro R ALFREDO AUGUSTO SANTIAGO	Nº 61	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4.3 km
	Bairro/Setor NOSSA SENHORA DAS GRACAS	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55642-500	Latitude -08.196115 Longitude -35.550462
	Descrição Casa			Fonte de Informações José Fabricio Neto	Telefone (81) 99971-8898
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 5.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 150,00		Área Total do Terreno (em m²) 350,00		
4	Logradouro R CLETO CAMPELO	Nº 12	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.49 km
	Bairro/Setor GRAVATA CENTRO	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55641-000	Latitude -08.203460 Longitude -35.568224
	Descrição Casa			Fonte de Informações Alto Padrão Imobiliária	Telefone (81) 99424-1524
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 6.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 100,00		Área Total do Terreno (em m²) 300,00		
5	Logradouro Avenida Marechal Hermes da Fonseca	Nº 1026	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 5.14 km
	Bairro/Setor Porta Florada	Cidade Gravata	UF PE	CEP 55640-015	Latitude -8.1945240 Longitude -35.5408150
	Descrição Casa			Fonte de Informações Maria Castelo Branco	Telefone (81) 997-1422
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2024	Valor m² R\$ 8.695,65	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 69		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 69,00		Área Total do Terreno (em m²) 288,00		

Tabela de homogeneização						
Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: III			
Metodologia:						
Fatores:						
Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 250,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 124,77		Valor m²: R\$ 6.407,86		Valor Edificação: R\$ 799.508,77		
Valor de Liquidez: R\$ 632.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 800.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 800.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 800.000,00	Valor por extenso: oitocentos 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
35011	0	Indefinido		124,77	R\$ 800.000,00	R\$ 632.000,00
Valor Imóvel	R\$ 800.000,00	Valor por extenso: oitocentos 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 27/03/2024						

"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 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** Vista da Rua  
**Descrição** Vista da Rua 1  
**Data Foto** 26/03/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vista da Rua 2  
**Data Foto** 26/03/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho Direito - Terreno  
**Data Foto** 26/03/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho Esquerdo  
**Data Foto** 26/03/2024



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Vizinho Frontal  
**Data Foto** 26/03/2024



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 26/03/2024



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 26/03/2024

Fotos da Amostra 1



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/03/2024

Fotos da Amostra 2



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 27/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010293534

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: SILVANO DA SILVA BEZERRA, 50

Andar:

Complemento:

CEP: 55644-470

Bairro: CRUZEIRO

Cidade: Gravatá - PE

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: B

OS: 0010293534


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Luciana Nunes da Silva, S/N				
	CEP: 55644-282	Bairro: Cruzeiro	Cidade: Gravatá - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Olga Corretora de Imóveis	Telefone: (81) 9983-00108		
	Área Construída: 110,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/03/2024	Valor: R\$ 800.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0yATNzgzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0yATNzgzN</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Avenida Mateus Ferreira de Moura, 277				
	CEP: 55642-520	Bairro: Nossa Senhora das Graças	Cidade: Gravatá - PE		
	Nº vagas: 10	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: REMAX Gênesis	Contato:	Telefone: (81) 9734-09263		
	Área Construída: 210,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/03/2024	Valor: R\$ 1.200.001,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0yATNzgzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0yATNzgzN</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Alfredo Augusto Santiago, 61				
	CEP: 55642-500	Bairro: Nossa Senhora das Graças	Cidade: Gravatá - PE		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: José Fabricio Neto	Telefone: (81) 9997-18898		
	Área Construída: 150,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/03/2024	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMzATNzgzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMzATNzgzN</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Cleto Campelo, 12				
	CEP: 55641-000	Bairro: Gravatá Centro	Cidade: Gravatá - PE		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Alto Padrão Imobiliária	Contato:	Telefone: (81) 9942-41524		
	Área Construída: 100,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/03/2024	Valor: R\$ 600.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMzATNzgzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMzATNzgzN</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Avenida Marechal Hermes da Fonseca, 1026				
	CEP: 55640-015	Bairro: Porta Florada	Cidade: Gravatá - PE		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Maria Castelo Branco	Telefone: (81) 9971-422		
	Área Construída: 69,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/03/2024	Valor: R\$ 600.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMzATNzgzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMzATNzgzN</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento 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 <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	800.000,00	110,00	0,9	6.545,45	90	1,0554	1,0933	0,9690	0,9703	1,0000	1,0000	478,42	7.023,87	1,0731	7.023,87
2	1.200.001,00	210,00	0,9	5.142,86	90	1,0554	1,0000	1,0672	0,9812	1,0000	1,0000	505,52	5.648,39	1,0983	5.648,39
3	850.000,00	150,00	0,9	5.100,00	90	1,1558	1,0933	1,0471	0,9834	1,0000	1,0000	1.298,88	6.398,88	1,2547	6.398,88
4	600.000,00	100,00	0,9	5.400,00	90	1,0554	1,0933	0,9462	0,9566	1,0000	1,0000	197,55	5.597,55	1,0366	5.597,55
5	600.000,00	69,00	0,9	7.826,09	90	1,1008	1,0000	0,9286	0,9224	1,0000	1,0000	-455,48	7.370,61	0,9418	7.370,61
AV		124,77													6.407,86

## Resumo dos Resultados

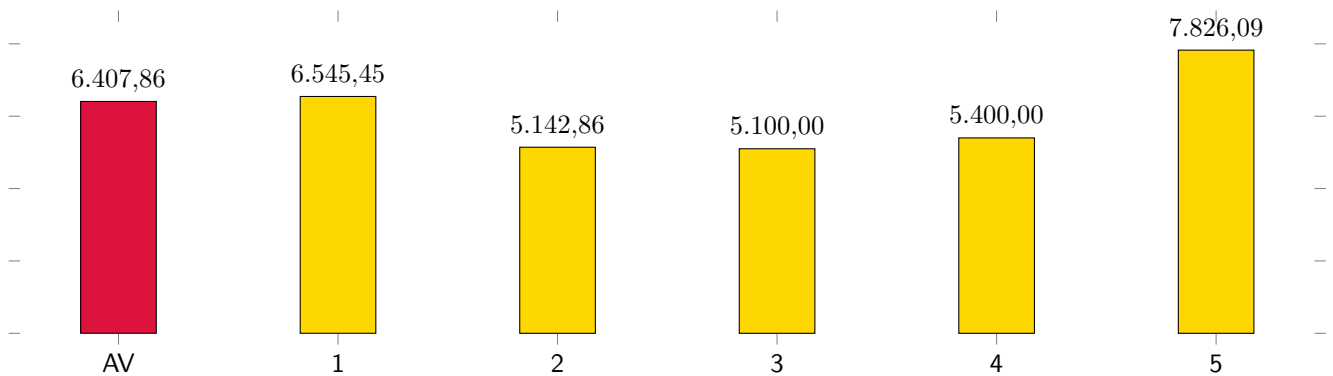
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.407,86	796,73	8.330,22	4.485,50	12,43	17,05	799.508,77

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

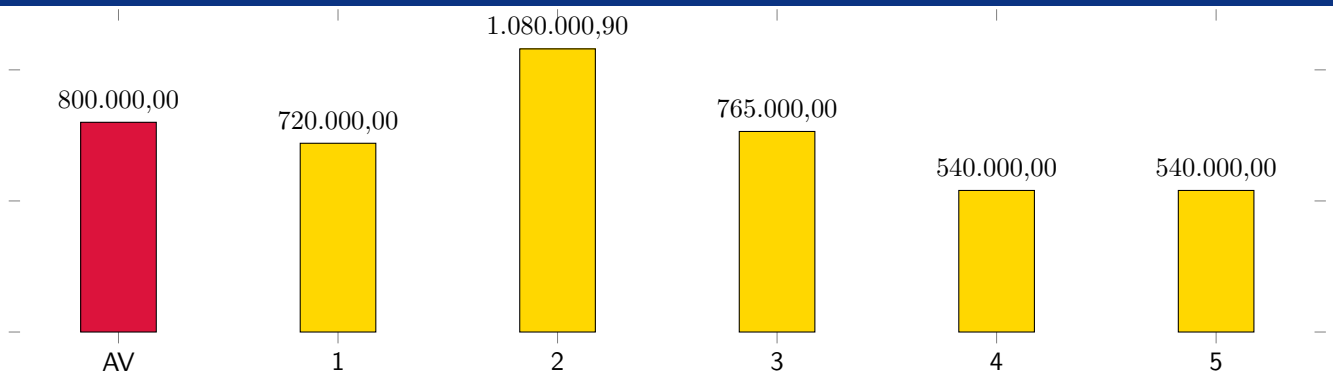
**R\$ 800.000,00**

## 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\$ 800.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	2.400,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenc	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. 79,00% R\$ 632.000,00

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).