

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LINCOLN DE OLIVEIRA LOUREDO		Nº CPF / CNPJ 64445704334		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 700.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010206452	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3		Matrícula 2192	
Logradouro R JOAQUIM TAVARES BRAGA		Nº 99		Andar 0	
Bairro/Setor CROATA I		Cidade PACAJUS		UF CE	
				CEP 62870-000	
				Latitude -04.168613	
				Longitude -38.441826	
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> Paralelepípedo		<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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input 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 type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		<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> Centro		<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"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 187,50 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 7,50 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 7,50 m Lado Esquerdo: 25,00 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 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 checked="" 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	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa</b>		<b>Uso do Edifício:</b> 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>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>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>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 10 <b>Ano Construção</b> 0	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input 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 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		Estruturas Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Nº Dormitórios 1		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 184,08 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 184,08 m <sup>2</sup> Área Averbada: 184,08 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		<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**


	Sim	Não
Data da Vistoria: 04/03/2024		
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? -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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? -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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? -Trata-se de um imóvel isolado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? -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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? -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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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? -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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares? -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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? -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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 75.848 do Registro de Imóveis de Rio Verde - GO: Terreno com 187,50 m² e Construção com 184,08 m². ✓ Informações extraídas do Cadastro Técnico Imobiliário nº 0000091058: Terreno com 187,50 m² e Construção com 184,08 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 184,08 m² e área de terreno de 187,50 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 15.000,00. ✓ 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\$3.900,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Trata-se de imóvel localizado em Pacajus, município brasileiro do estado do Ceará, com população estimada em 73.188 habitantes (IBGE 2020). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Horizonte que possui similares características mercadológicas. ✓ 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: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno			
1	<b>Logradouro</b> R TABELIAO JOSE GAMA FILHO Nº 2769	<b>Andar</b> 0	<b>Complemento</b> 0	<b>Proximidade do Imóvel</b> 5.44 km
	<b>Bairro/Setor</b> CENTRO	<b>Cidade</b> PACAJUS	<b>UF</b> CE	<b>CEP</b> 62870-000
	<b>Latitude</b> -04.177030	<b>Longitude</b> -38.488113	<b>Fonte de Informações</b> Fernando A. R. Júnior	
	<b>Telefone</b> (85) 99900-4444		<b>Descrição Casa</b>	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 6	<b>Nº Dormitórios</b> 5	<b>Total de Banheiros</b> 7
	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 15	<b>Ano Construção</b> 0	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Regular	
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 799.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 05/03/2024	<b>Valor m² R\$</b> 3.897,56	<b>Padrão</b> Normal//Médio
	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 320,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 205,00	
	<b>Área Privativa</b> 205		<b>Área Comum (m²)</b> 0	<b>Vida Útil (em anos)</b> 70
2	<b>Logradouro</b> R CICERA MARIA DE LIMA Nº 0	<b>Andar</b> 0	<b>Complemento</b> 0	<b>Proximidade do Imóvel</b> 0.7 km
	<b>Bairro/Setor</b> CENTRO	<b>Cidade</b> PACAJUS	<b>UF</b> CE	<b>CEP</b> 62870-000
	<b>Latitude</b> 0	<b>Longitude</b> 0	<b>Fonte de Informações</b> Helio	
	<b>Telefone</b> (85) 99187-0508		<b>Descrição Casa</b>	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 4	<b>Total de Banheiros</b> 3
	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 25	<b>Ano Construção</b> 0	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Regular	
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 350.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 05/03/2024	<b>Valor m² R\$</b> 2.671,76	<b>Padrão</b> Normal//Médio
	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 180,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 131,00	
	<b>Área Privativa</b> 131		<b>Área Comum (m²)</b> 0	<b>Vida Útil (em anos)</b> 70
3	<b>Logradouro</b> R MOISES FERREIRA DA SILVA Nº 0	<b>Andar</b> 0	<b>Complemento</b> 0	<b>Proximidade do Imóvel</b> 9.07 km
	<b>Bairro/Setor</b> OLHO D AGUA	<b>Cidade</b> HORIZONTE	<b>UF</b> CE	<b>CEP</b> 62883-125
	<b>Latitude</b>	<b>Longitude</b>	<b>Fonte de Informações</b> Madre De Deus	
	<b>Telefone</b> (85) 98122-8272		<b>Descrição Casa</b>	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 3	<b>Total de Banheiros</b> 4
	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 15	<b>Ano Construção</b> 0	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Regular	
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 798.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 05/03/2024	<b>Valor m² R\$</b> 3.764,15	<b>Padrão</b> Normal//Médio
	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 280,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 212,00	
	<b>Área Privativa</b> 212		<b>Área Comum (m²)</b> 0	<b>Vida Útil (em anos)</b> 70
4	<b>Logradouro</b> R REGINA DE OLIVEIRA LIMA Nº 82	<b>Andar</b> 0	<b>Complemento</b> 0	<b>Proximidade do Imóvel</b> 8.29 km
	<b>Bairro/Setor</b> PLANALTO HORIZONTE	<b>Cidade</b> HORIZONTE	<b>UF</b> CE	<b>CEP</b> 62884-045
	<b>Latitude</b> -04.104950	<b>Longitude</b> -38.483110	<b>Fonte de Informações</b> Carlos Moraes Corretor de Imóveis	
	<b>Telefone</b> (85) 99981-7733		<b>Descrição Casa</b>	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 3	<b>Total de Banheiros</b> 2
	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 15	<b>Ano Construção</b> 0	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Regular	
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 220.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 05/03/2024	<b>Valor m² R\$</b> 1.833,33	<b>Padrão</b> Normal-baixo
	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 137,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 120,00	
	<b>Área Privativa</b> 120		<b>Área Comum (m²)</b> 0	<b>Vida Útil (em anos)</b> 70
5	<b>Logradouro</b> R JOAO B DE SOUSA Nº 0	<b>Andar</b> 0	<b>Complemento</b> 0	<b>Proximidade do Imóvel</b> 9.6 km
	<b>Bairro/Setor</b> MANGUEIRAL	<b>Cidade</b> HORIZONTE	<b>UF</b> CE	<b>CEP</b> 62880-000
	<b>Latitude</b> 0	<b>Longitude</b> 0	<b>Fonte de Informações</b> Vercosa Imobiliaria	
	<b>Telefone</b> (85) 99741-8926		<b>Descrição Casa</b>	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 2	<b>Total de Banheiros</b> 2
	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 15	<b>Ano Construção</b> 0	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Regular	
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 195.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 05/03/2024	<b>Valor m² R\$</b> 2.119,57	<b>Padrão</b> Normal-baixo
	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 108,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 92,00	
	<b>Área Privativa</b> 92		<b>Área Comum (m²)</b> 0	<b>Vida Útil (em anos)</b> 70

Tabela de homogeneização						
Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: III			
Metodologia:						
Fatores:						
Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 187,50		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 184,08		Valor m²: R\$ 3.246,75		Valor Edificação: R\$ 597.661,16		
Valor de Liquidez: R\$ 472.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 598.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 598.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 598.000,00	Valor por extenso: quinhentos e noventa e oito 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
2192	0	Indefinido		187,50	R\$ 598.000,00	R\$ 472.000,00
Valor Imóvel	R\$ 598.000,00	Valor por extenso: quinhentos e noventa e oito 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 05/03/2024						

"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 Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Identificação Numérica  
 Descrição  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Identificação Numérica  
 Descrição MEDIDOR DE LUZ  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Identificação Numérica  
 Descrição MEDIDOR DE ÁGUA  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição RUA  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição RUA  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição RUA  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição VIZINHO  
 Data Foto 04/03/2024



Representação Vista da Rua  
 Descrição VIZINHO  
 Data Foto 04/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/03/2024

Fotos da Amostra 5

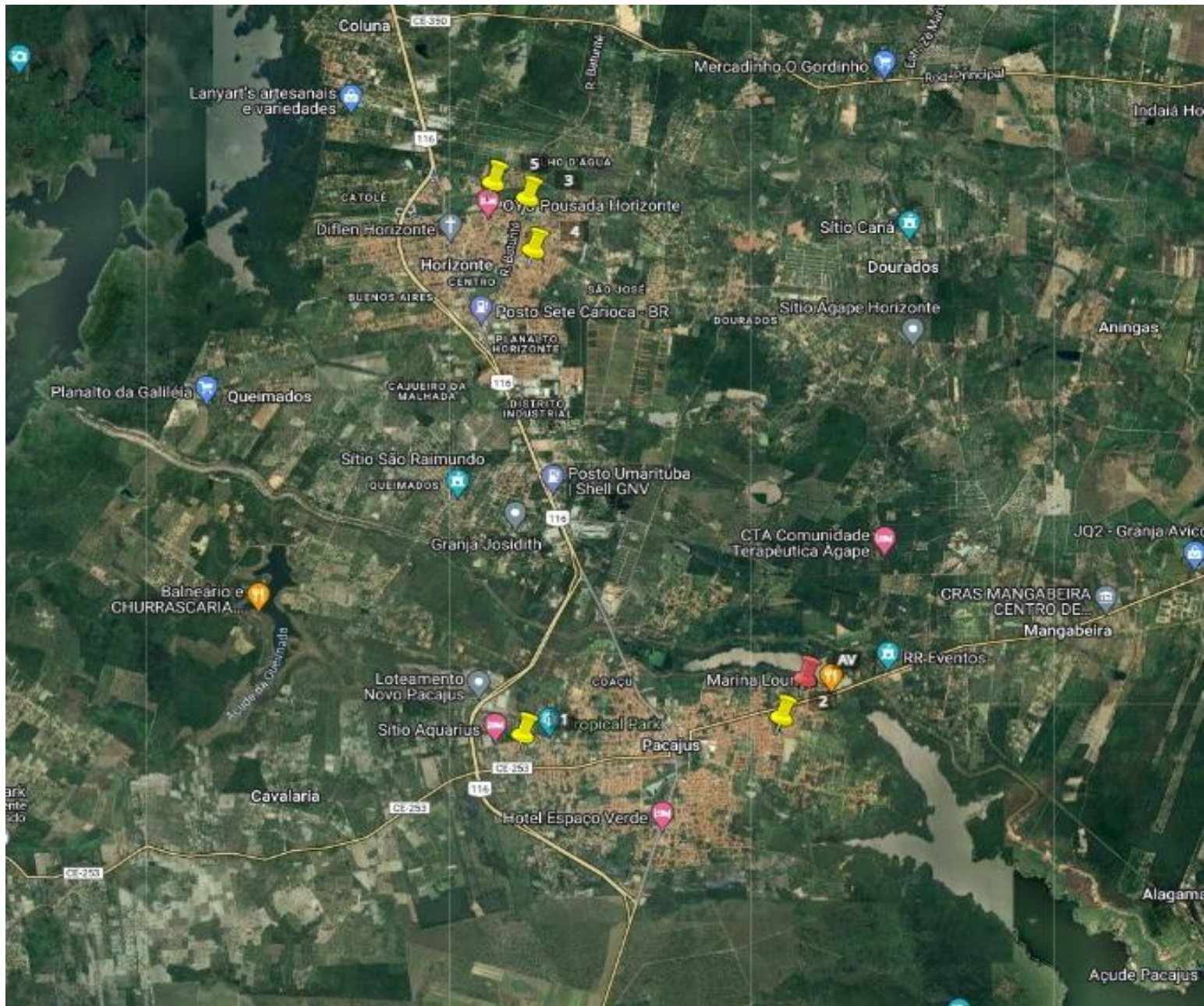


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010206452

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: JOAQUIM TAVARES BRAGA, 99

Andar:

Complemento: LT 224 QD 48

CEP: 62870-000

Bairro: CROATA I

Cidade: Pacajus - CE

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa


Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010206452


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: R. Tab. José Gama Filho, 2769				
	CEP: 62870-00	Bairro: Centro	Cidade: Pacajus - CE		
	Nº vagas: 6	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 7	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Fernando A. R. Júnior		Contato:	Telefone: (85) 9990-04444	
	Área Construída: 205,00 m <sup>2</sup>	Data: 05/03/2024	Valor: R\$ 799.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN4MzM1YzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN4MzM1YzN</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: R. Cícera Maria de Lima, s/n				
	CEP: 62870-000	Bairro: Centro	Cidade: Pacajus - CE		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Helio	Telefone: (85) 9918-70508		
	Área Construída: 131,00 m <sup>2</sup>	Data: 05/03/2024	Valor: R\$ 350.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN4MzM1YzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN4MzM1YzN</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Moisés Ferreira da Silva, s/n				
	CEP: 62880-000	Bairro: Olho D'água	Cidade: Horizonte - CE		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Madre De Deus	Telefone: (85) 9812-28272		
	Área Construída: 212,00 m <sup>2</sup>	Data: 05/03/2024	Valor: R\$ 798.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN4MzM1YzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN4MzM1YzN</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Regina de Oliveira Lima, 82				
	CEP: 62880-000	Bairro: Planalto Horizonte	Cidade: Horizonte - CE		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Carlos Moraes Corretor de Imóveis	Contato:	Telefone: (85) 9998-17733		
	Área Construída: 120,00 m <sup>2</sup>	Data: 05/03/2024	Valor: R\$ 220.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04MzM1YzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04MzM1YzN</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: R. João B. de Sousa, s/n				
	CEP: 62880-000	Bairro: Mangueiral	Cidade: Horizonte - CE		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Vercosa Imobiliária	Contato:	Telefone: (85) 9974-18926		
	Área Construída: 92,00 m <sup>2</sup>	Data: 05/03/2024	Valor: R\$ 195.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04MzM1YzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04MzM1YzN</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	799.000,00	205,00	0,95	3.702,68	95	1,0430	1,0000	1,0273	0,9789	1,0000	1,0000	174,16	3.876,84	1,0470	3.876,84
2	350.000,00	131,00	0,95	2.538,17	95	1,1585	1,2375	0,9185	0,9851	1,0000	1,0000	710,21	3.248,38	1,2798	3.248,38
3	798.000,00	212,00	0,95	3.575,94	95	1,0430	1,0000	1,0359	0,9871	1,0000	1,0000	228,54	3.804,48	1,0639	3.804,48
4	220.000,00	120,00	0,95	1.741,67	95	1,0430	1,3511	0,9479	0,9943	1,0000	1,0000	551,54	2.293,21	1,3167	2.293,21
5	195.000,00	92,00	0,95	2.013,59	95	1,0430	1,5731	0,9170	0,9929	1,0000	1,0000	997,23	3.010,82	1,4953	3.010,82
AV		184,08													3.246,75

## Resumo dos Resultados

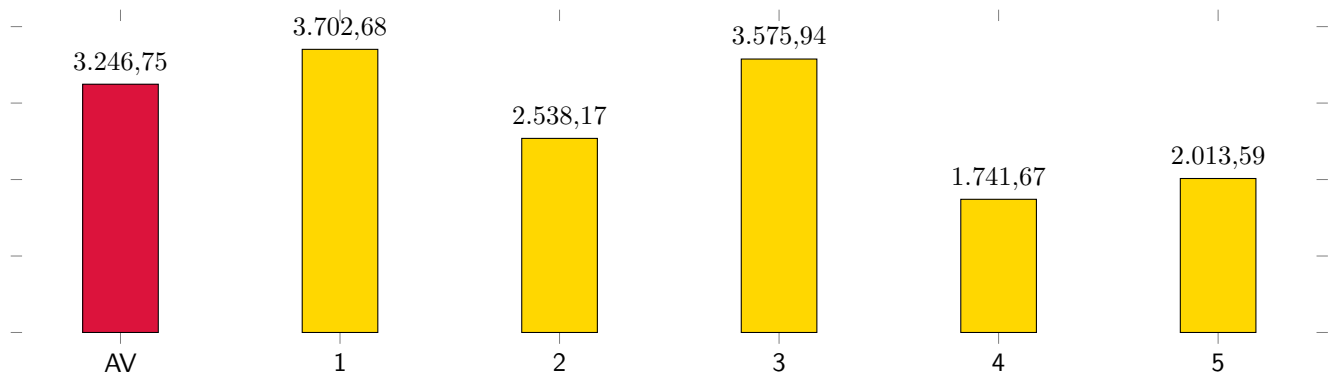
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.246,75	646,56	4.220,77	2.272,72	19,91	27,31	597.661,16

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

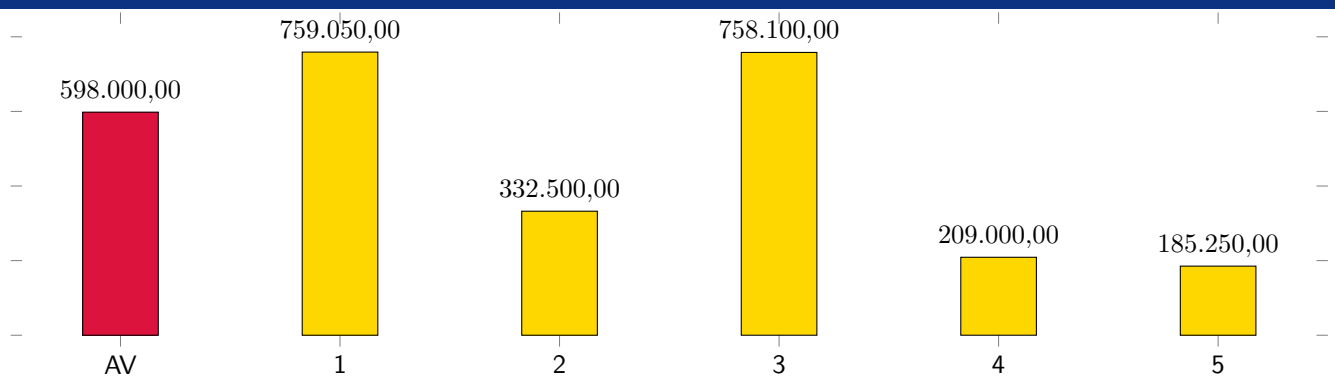
**R\$ 598.000,00**

## 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\$ 598.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.794,00 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. 78,93% R\$ 472.000,00

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).