

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010315584</b>	Data Solicitação <b>19/05/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>MELQUISEDEQUE JOSE SILVA DE MEDEIROS</b>		CPF/CNPJ <b>067.885.984-10</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Estrada de Jaguarana</b>	Número <b>403</b>	Complemento <b>Casa 01, Conjunto Residencial Vale Vilar III</b>	
Bairro <b>Jaguarana</b>	Município <b>Paulista</b>	UF <b>PE</b>	CEP <b>53421845</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>1320</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º CRI de Paulista/PE</b>	

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

**R\$ 143.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 100.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 45,22
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 45,22
21 - Área Averbada (em m²) 45,22	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro Jaguarana, Jaguaribe	12 - Padrão construtivo predominante na Região Baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 0	04 - Testada/Frente (em metros) 0
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração ideal (em %) 24,65

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - 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	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Cantor Raul Seixas, 0 , Jaguarana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 48,00
	Valor R\$ 150.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguarana-bairros-paulista-com-garagem-48m2-venda-RS150000-id-2804666030/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguarana-bairros-paulista-com-garagem-48m2-venda-RS150000-id-2804666030/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 2	R\$ 170.000,00
	Endereço Via Local 16, 0 , Jaguaribe
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 50,00
	Valor R\$ 170.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/prime-residencial-50m-de-2-quartos-em-lot-nova-2997687787.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/prime-residencial-50m-de-2-quartos-em-lot-nova-2997687787.html</a>
AMOSTRA 3	R\$ 175.000,00
	Endereço Estrada de Fazendinha, 0 , Jaguaribe
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 50,00
	Valor R\$ 175.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-para-venda-possui-50m-com-2-quartos-em-2998187981.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-para-venda-possui-50m-com-2-quartos-em-2998187981.html</a>
AMOSTRA 4	R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Cantora Nara Leão, 0 , Jaguarana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 50,00
	Valor R\$ 170.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguarana-bairros-paulista-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2773463514/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguarana-bairros-paulista-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2773463514/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 5	R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Cantor Nelson Gonçalves, 0 , Jaguarana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 53,00
	Valor R\$ 170.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/prime-estilo-casa-para-venda-possui-53m-em-2997541494.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/prime-estilo-casa-para-venda-possui-53m-em-2997541494.html</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
----------------------	-------------------------	-----------------------------

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 143.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 100.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 143.000,00

**COMENTÁRIOS**

-Informações extraídas da matrícula nº 1.320 do 2º Serventia Registro de Imóveis de Paulista- PB: Fração ideal do terreno de 24,65 % e Construção com 45,22 m².

-Informações extraídas do IPTU nº 1.4205.092.04.0260.0001: Terreno com 200,00 m² e Construção com 45,22 m².

-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 45,22 m².

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.100,00 a R\$3.500,00/m² por área privativa, 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.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Junho de 2025

**Marcos Mansour Chebib Awad**  
5062265096

- 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 autorizados 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.



FACHADA



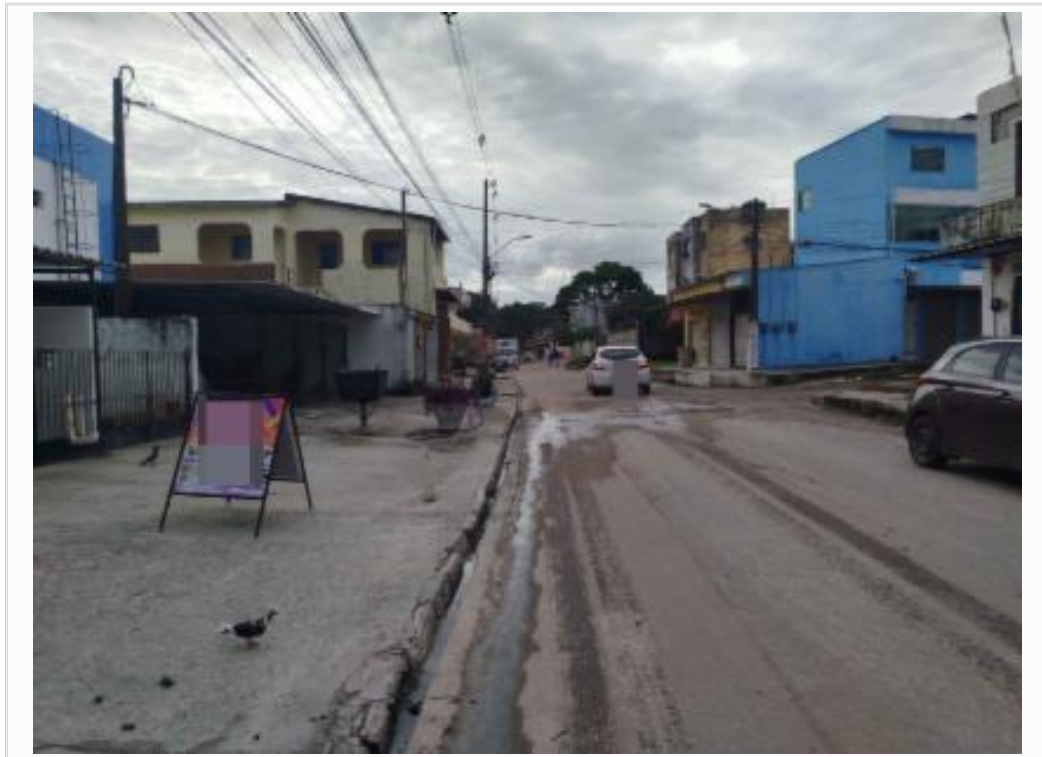
FACHADA



FACHADA LATERAL



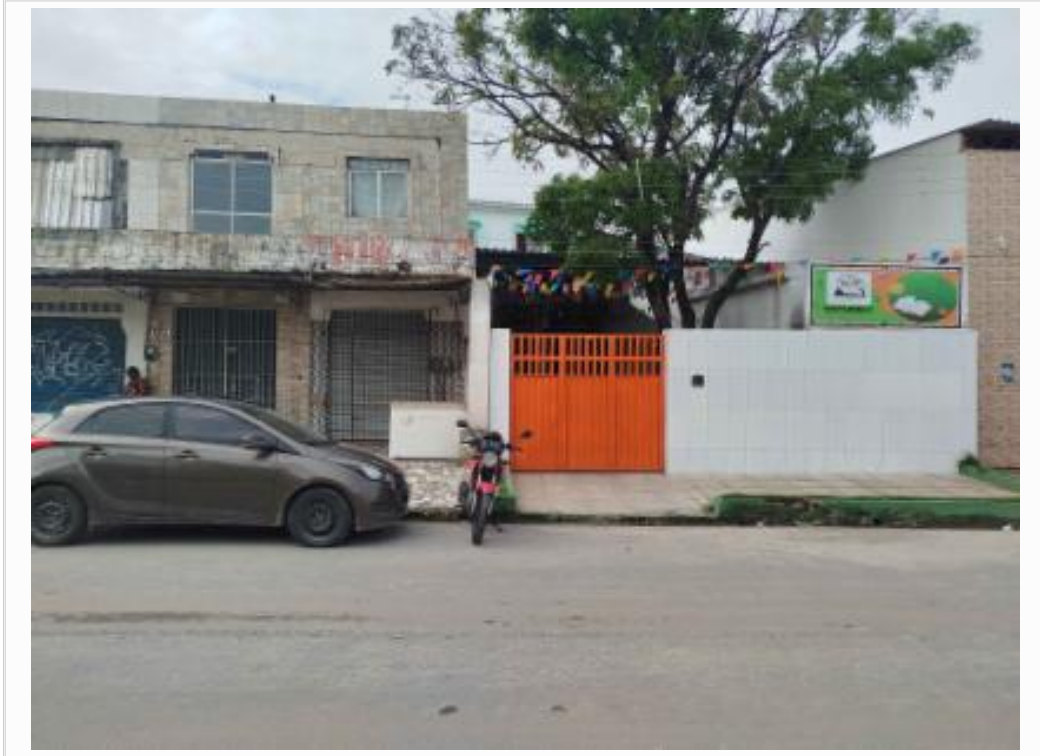
ID PREDIAL



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

OS: 0010315584

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento: Conjunto Residencial Vale Vilar III

Logradouro: Estrada de Jaguarana, 403

Andar:

Complemento: Casa 01, Conjunto Residencial Vale Vilar III

CEP: 53421-845

Bairro:Jaguarana

Cidade: Paulista - PE

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 45,22Unitário (R\$/ $m^2$ ): 3.157,33

Valor (R\$): 142.774,33


Valor adotado (R\$):  
143.000,00

OS: 0010315584


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Cantor Raul Seixas,				
	CEP: 53421-640	Bairro: Jaguarana	Cidade: Paulista - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Agilê Corretora de Imóveis LTDA EPP	Telefone: (81) 9865-57496		
	Área Construída: 48,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor:R\$ 150.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ADMwMTMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ADMwMTMOETM</a>				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Via Local 16,				
	CEP: 53420-160	Bairro: Jaguaribe	Cidade: Paulista - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Guia dos Imóveis	Telefone: (81) 9878-34268		
	Área Construída: 50,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor:R\$ 170.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=EDMwMTMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=EDMwMTMOETM</a>				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Estrada de Fazendinha,				
	CEP: 53420-425	Bairro: Jaguaribe	Cidade: Paulista - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Guia dos Imóveis	Telefone: (81) 9878-34268		
	Área Construída: 50,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor:R\$ 175.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IDMwMTMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IDMwMTMOETM</a>				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Cantora Nara Leão,				
	CEP: 53419-130	Bairro: Jaguarana	Cidade: Paulista - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Amanda de Paula Frutuoso	Telefone: (81) 9868-19685		
	Área Construída: 50,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor:R\$ 170.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MDMwMTMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MDMwMTMOETM</a>				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Cantor Nelson Gonçalves,				
	CEP: 53421-650	Bairro: Jaguarana	Cidade: Paulista - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Guia dos Imóveis	Telefone: (81) 9878-34268		
	Área Construída: 53,00 m <sup>2</sup>	Data: 21/05/2025	Valor:R\$ 170.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QDMwMTMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QDMwMTMOETM</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	150.000,00	48,00	0,95	2.968,75	80	1,0499	1,1643	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	553,49	3.522,24	1,1864	3.522,24
2	170.000,00	50,00	0,95	3.230,00	80	0,9084	1,0000	1,0254	1,0000	1,0000	1,0000	-154,46	3.075,54	0,9522	3.075,54
3	175.000,00	50,00	0,95	3.325,00	80	0,9084	1,0000	1,0254	1,0000	1,0000	1,0000	-159,00	3.166,00	0,9522	3.166,00
4	170.000,00	50,00	0,95	3.230,00	80	0,9084	1,0000	1,0254	1,0000	1,0000	1,0000	-154,46	3.075,54	0,9522	3.075,54
5	170.000,00	53,00	0,95	3.047,17	80	0,9084	1,0000	1,0405	1,0000	1,0000	1,0000	-99,86	2.947,31	0,9672	2.947,31
AV		45,22													3.157,33

## Resumo dos Resultados

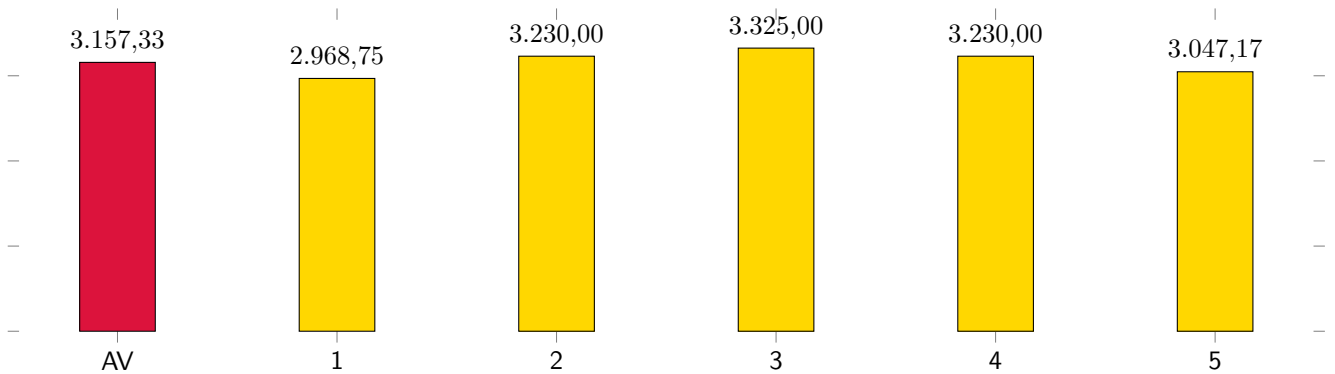
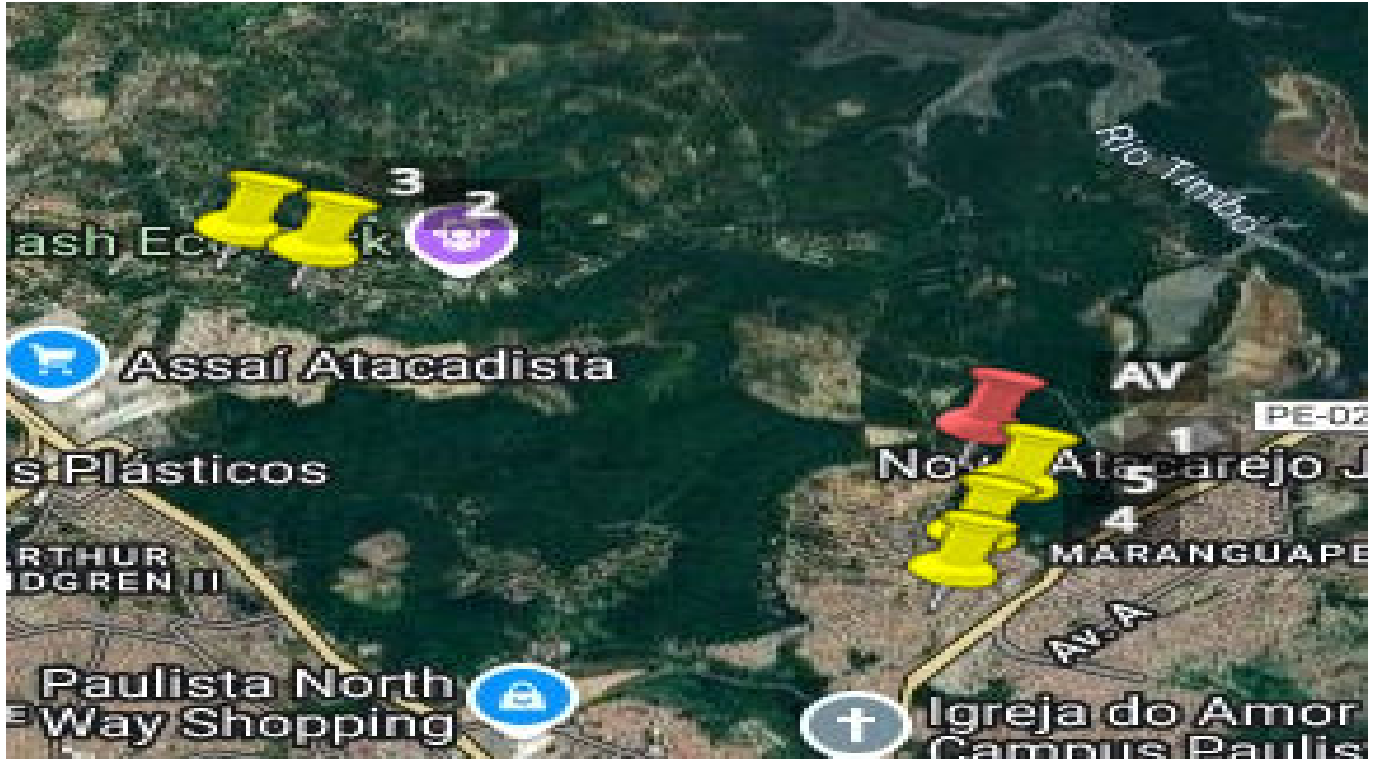
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.157,33	218,43	4.104,53	2.210,13	6,92	9,49	142.774,33

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

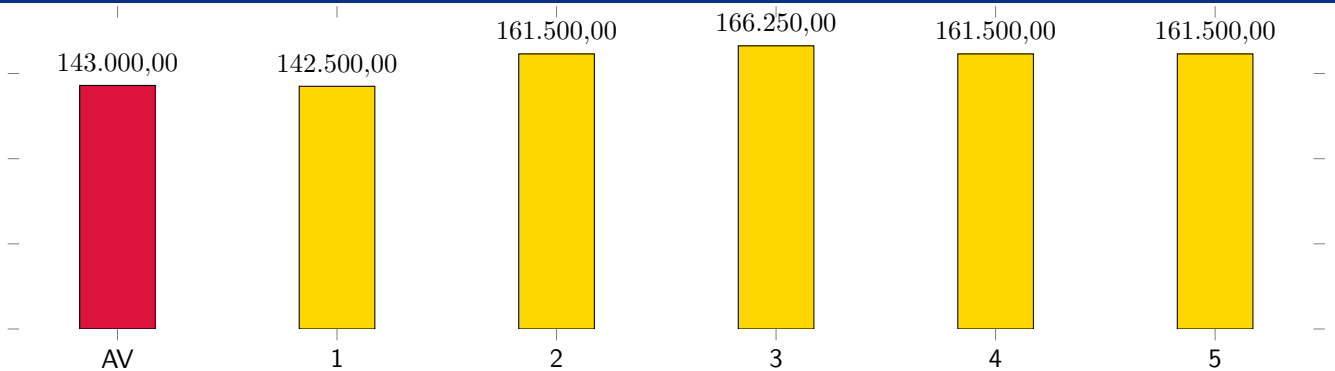
**R\$ 143.000,00**

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta