

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta	Data Solicitação <b>05/11/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>Gleiziane Ferreira Artiman Da Silva</b>		CPF/CNPJ <b>808.065.703-34</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Monte Castelo</b>	Número <b>12</b>	Complemento	
Bairro <b>Vila Aguiar</b>	Município <b>Bela Vista do Maranhão</b>	UF <b>MA</b>	CEP <b>65335000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>289</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1 CRI DE BELA VISTA DO</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

**R\$ 360.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 252.000,00**





Fachada



Vista rua



Vista rua

OS: TAO4163

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Monte Castelo, 12

Andar:

Complemento:

CEP: 65335-000

Bairro: Vila Aguiar

Cidade: Bela Vista do Maranhão - MA

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 231,88Unitário (R\$/ $m^2$ ): 1.553,77


Valor (R\$): 360.287,09

Valor adotado (R\$):  
360.000,00


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua do Carmo, 733				
	CEP: 65304-056	Bairro: Palmeira	Cidade: Santa Inês - MA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 1	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: marcelocabralimoveis		Contato:	Telefone: (98) 9913-87707	
	Área Construída: 135,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/11/2025	Valor: R\$ 150.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IT02cDN3ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IT02cDN3ITM</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua José do Patrocínio, 256				
	CEP: 65300-855	Bairro: Jardim Tropical	Cidade: Santa Inês - MA		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: marcelocabralimoveis		Contato:	Telefone: (98) 9913-87707	
	Área Construída: 135,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/11/2025	Valor: R\$ 165.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MT02cDN3ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MT02cDN3ITM</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Lateral Oeste, 174				
	CEP: 65306-080	Bairro: Jardim Nova Era	Cidade: Santa Inês - MA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: marcelocabralimoveis		Contato:	Telefone: (98) 9913-87707	
	Área Construída: 170,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/11/2025	Valor: R\$ 250.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QT02cDN3ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QT02cDN3ITM</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Bahia, 80				
	CEP: 65301-040	Bairro: Jardim Brasília	Cidade: Santa Inês - MA		
	Nº vagas: 1	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: jeorgemendesimoveis		Contato:	Telefone: (98) 9920-01139	
	Área Construída: 135,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/11/2025	Valor: R\$ 190.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UT02cDN3ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UT02cDN3ITM</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua da Pedra Branca, 210				
	CEP: 65300-004	Bairro: Centro	Cidade: Santa Inês - MA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: marcelocabralimoveis		Contato:	Telefone: (98) 9913-87707	
	Área Construída: 145,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/11/2025	Valor: R\$ 280.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YT02cDN3ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YT02cDN3ITM</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	135,00	0,95	1.055,56	80	1,1107	1,4389	0,9346	0,9729	1,0000	1,0000	366,46	1.422,02	1,3472	1.422,02
2	165.000,00	135,00	0,95	1.161,11	80	1,1107	1,4389	0,9346	1,0038	1,0000	1,0000	439,02	1.600,13	1,3781	1.600,13
3	250.000,00	170,00	0,95	1.397,06	80	1,0000	1,1319	0,9253	0,9776	1,0000	1,0000	11,80	1.408,85	1,0084	1.408,85
4	190.000,00	135,00	0,95	1.337,04	80	1,0000	1,4389	0,9346	0,9758	1,0000	1,0000	349,65	1.686,69	1,2615	1.686,69
5	280.000,00	145,00	0,95	1.834,48	80	1,0000	1,0000	0,9430	0,9571	1,0000	1,0000	-183,35	1.651,13	0,9001	1.651,13
AV		231,88													1.553,77

## Resumo dos Resultados

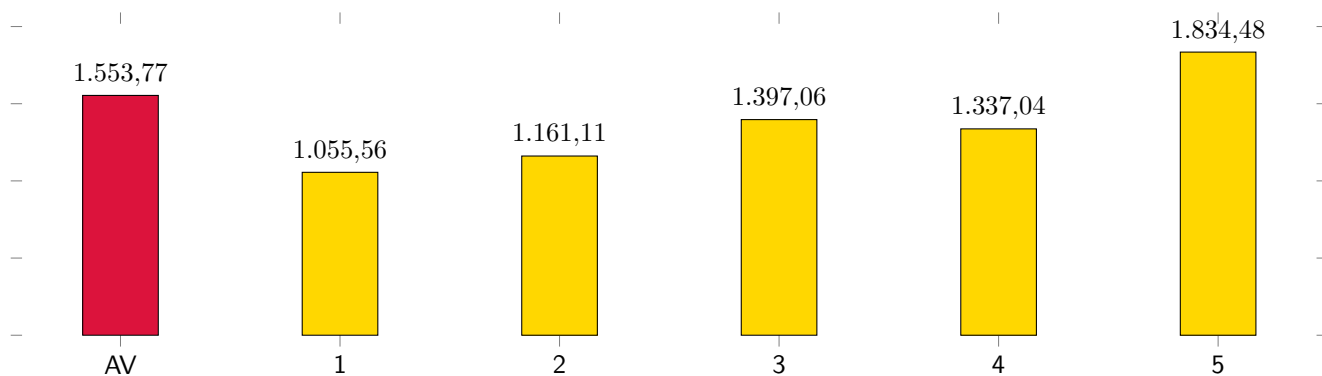
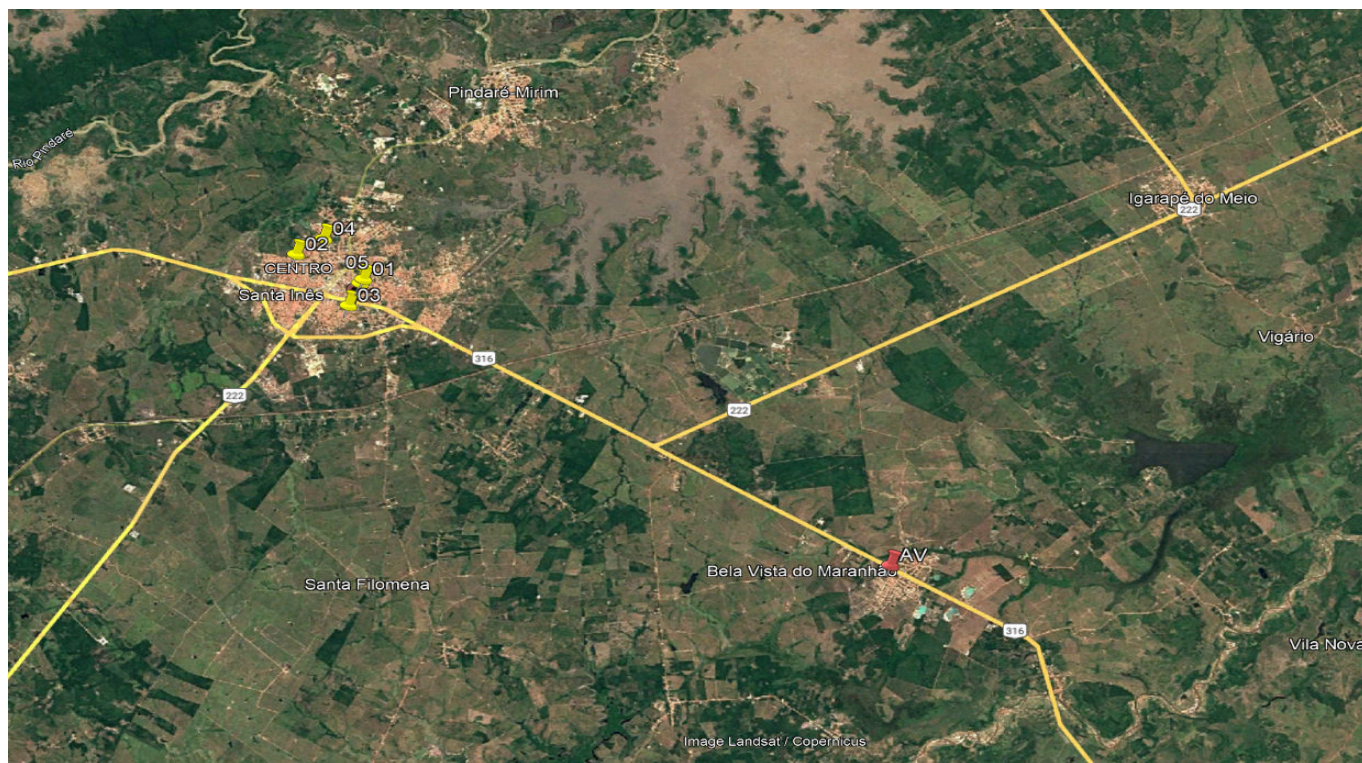
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.553,77	130,08	2.019,89	1.087,64	8,37	11,48	360.287,09

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

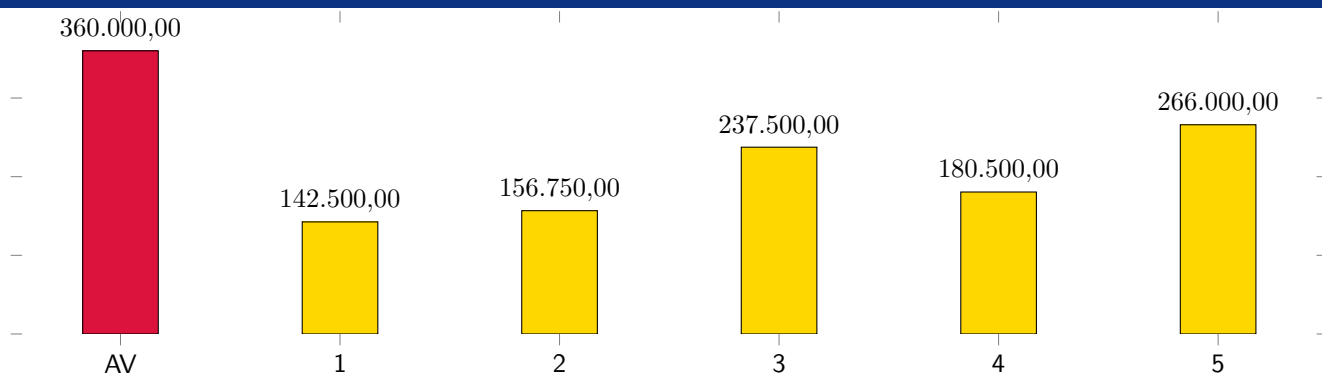
**R\$ 360.000,00**

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta