

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JODEILMO DA SILVA PAIVA		Nº CPF / CNPJ 71115973460		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 180.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010261378	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 17.575	
Logradouro R GERALDO DE SOUZA BARBOSA		Nº 443		Andar 0	
Bairro/Setor JOSE MACIEL		Cidade BELO JARDIM		UF PE	
				CEP 55151-690	
				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 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 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 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> COHAB I - Frei Damiao - Boa Vista		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 140,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 7,00 m    Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 7,00 m    Lado Esquerdo: 20,00 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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 15 Ano Construção 0	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 checked="" 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 1	
Nº Dormitórios 1		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 75,14 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 75,14 m <sup>2</sup> Área Averbada: 75,14 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: 08/09/2023

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  Sim  Não  
 ✓ 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?  Sim  Não  
 ✓ 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?  Sim  Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não  
 ✓ Trata-se de um imóvel isolado.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não  
 ✓ 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?  Sim  Não  
 ✓ 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?  Sim  Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?  Sim  Não  
 ✓ 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?  Sim  Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?  Sim  Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  Sim  Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  Sim  Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?  Sim  Não

**Observações Finais**


✓ Informações extraídas da matrícula nº 17575 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Jardim - PE: Terreno com 140,00 m² e Construção com 75,14 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 10.10.349.0.2222.001: Terreno com 140,00 m² e Construção com 75,14 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 75,14 m² e área de terreno de 140,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 10.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.900,00 a R\$2.500,00/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 LUIZ MONTEIRO SENHORINHO Nº 290	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0.41 km		
	Bairro/Setor JOSE MACIEL	Cidade BELO JARDIM	UF PE	CEP 55151-625	Latitude -08.349495	Longitude -36.409480
	Descrição Casa			Fonte de Informações Luciano		Telefone (81) 98337-8531
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 76.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2023	Valor m² R\$ 1.900,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 130,00
	Área Privativa 40		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R MANOEL DOMINGOS DE MELO Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.69 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade BELO JARDIM	UF PE	CEP 55150-320	Latitude -08.334195	Longitude -36.420900
	Descrição Casa			Fonte de Informações Tiago Grassi		Telefone (81) 96514-2986
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 85.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2023	Valor m² R\$ 1.888,89	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 130,00
	Área Privativa 45		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R SILVESTRE PACHECO LINS Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 3.17 km		
	Bairro/Setor SANTO ANTONIO	Cidade BELO JARDIM	UF PE	CEP 55152-070	Latitude -08.339031	Longitude -36.435532
	Descrição Casa			Fonte de Informações GY		Telefone (81) 96532-5789
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 5	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2023	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R MANOEL JOSE DE OLIVEIRA Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.89 km		
	Bairro/Setor SAO SEBASTIAO	Cidade BELO JARDIM	UF PE	CEP 55157-595	Latitude -08.335745	Longitude -36.408901
	Descrição Casa			Fonte de Informações Site Integrado		Telefone (81) 99394-9997
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2023	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R MARINETE SOARES FREIRE Nº 137	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.23 km		
	Bairro/Setor COHAB I	Cidade BELO JARDIM	UF PE	CEP 55158-340	Latitude -08.342283	Longitude -36.414542
	Descrição Casa			Fonte de Informações Adilson Amaral		Telefone (81) 99538-5120
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 12/09/2023	Valor m² R\$ 2.200,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70	

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III  
 Metodologia:  
 Fatores:

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 75,14	Valor m²: R\$ 2.400,86	Valor Edificação: R\$ 180.400,42				
Valor de Liquidez: R\$ 133.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 180.000,00				
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 180.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 180.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta 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
17.575	0	Indefinido		75,14	R\$ 180.000,00	R\$ 133.000,00
Valor Imóvel	R\$ 180.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta 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 12/09/2023						

"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 08/09/2023



**Representação Identificação Numérica**  
 Descrição PLACA DA RUA  
 Data Foto 08/09/2023



**Representação Vista da Rua**  
 Descrição  
 Data Foto 08/09/2023



**Representação Vista da Rua**  
 Descrição  
 Data Foto 08/09/2023



**Representação Vista da Rua**  
 Descrição VIZINHO DA DIREITA  
 Data Foto 08/09/2023



**Representação Vista da Rua**  
 Descrição VIZINHO DA ESQUERDA  
 Data Foto 08/09/2023

Fotos da Amostra 1



**Representação Fachada Principal**  
 Descrição  
 Data Foto 12/09/2023

Fotos da Amostra 2



**Representação Fachada Principal**  
 Descrição  
 Data Foto 12/09/2023

Fotos da Amostra 3



**Representação Fachada Principal**  
 Descrição  
 Data Foto 12/09/2023

Fotos da Amostra 4



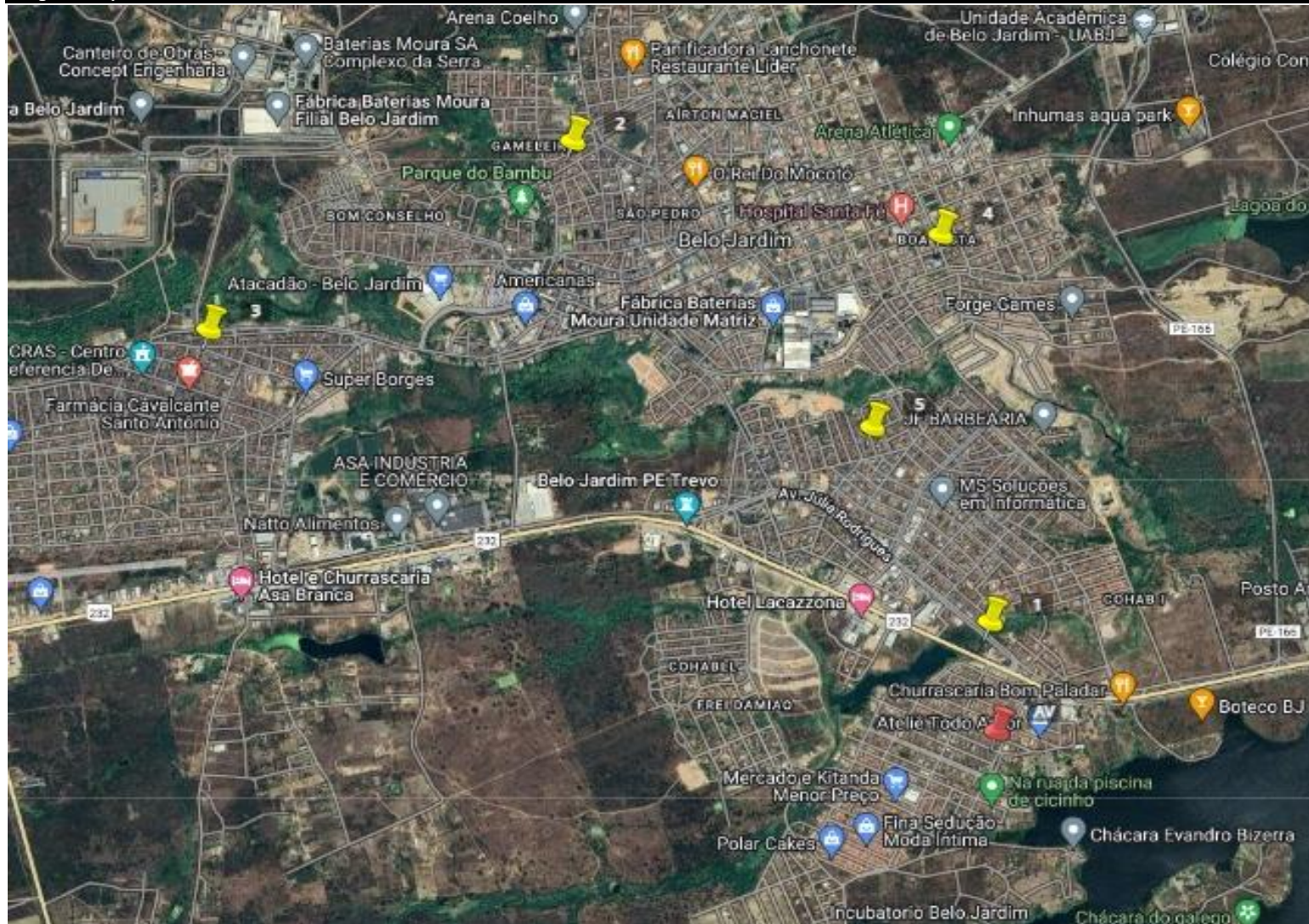
Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 12/09/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 12/09/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010261378

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: R GERALDO DE SOUZA BARBOSA, 443

Andar:

Complemento:

CEP: 55151-690

Bairro: JOSE MACIEL

Cidade: Belo Jardim - PE

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010261378

Elemento Comparativo 1

Endereço: R. Luiz Monteiro Senhorinho, 290				
CEP: 55151-625	Bairro: Água Fria	Cidade: Belo Jardim - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Luciano	Telefone: (81) 9833-78531		
Área Construída: 40,00 m <sup>2</sup>	Data: 12/09/2023	Valor:R\$ 76.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04UjNwgjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04UjNwgjN</a>				

Elemento Comparativo 2

Endereço: Rua Manoel Domingos de Melo, S/N				
CEP: 55150-320	Bairro: Centro	Cidade: Belo Jardim - PE		
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:	Contato: Tiago Grassi	Telefone: (81) 9651-42986		
Área Construída: 45,00 m <sup>2</sup>	Data: 12/09/2023	Valor:R\$ 85.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM5UjNwgjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM5UjNwgjN</a>				

Elemento Comparativo 3

Endereço: R. Silvestre Pachêco Lins, S/N				
CEP: 55152-040	Bairro: Santo Antônio	Cidade: Belo Jardim - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: GY	Telefone: (81) 9653-25789		
Área Construída: 70,00 m <sup>2</sup>	Data: 12/09/2023	Valor:R\$ 175.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM5UjNwgjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM5UjNwgjN</a>				

Elemento Comparativo 4

Endereço: R. Manoel José de Oliveira, S/N				
CEP: 55157-420	Bairro: Pontilhão	Cidade: Belo Jardim - 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: Site Integrado	Contato:	Telefone: (81) 9939-49997		
Área Construída: 110,00 m <sup>2</sup>	Data: 12/09/2023	Valor:R\$ 220.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM5UjNwgjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM5UjNwgjN</a>				

Elemento Comparativo 5

Endereço: R. Marinete S Freire, 137				
CEP: 55158-340	Bairro: COHAB I	Cidade: Belo Jardim - PE		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Adilson Amaral	Telefone: (81) 9953-85120		
Área Construída: 150,00 m <sup>2</sup>	Data: 12/09/2023	Valor:R\$ 330.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM5UjNwgjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM5UjNwgjN</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	76.000,00	40,00	0,95	1.805,00	90	1,1852	1,3933	0,9242	0,9199	1,0000	1,0000	658,47	2.463,47	1,3648	2.463,47
2	85.000,00	45,00	0,95	1.794,44	90	1,0000	1,3933	0,9379	0,9363	1,0000	1,0000	409,51	2.203,96	1,2282	2.203,96
3	175.000,00	70,00	0,95	2.375,00	90	1,1852	1,1643	0,9824	0,9792	1,0000	1,0000	656,15	3.031,15	1,2763	3.031,15
4	220.000,00	110,00	0,95	1.900,00	90	0,9587	0,9159	1,0488	1,0479	1,0000	1,0000	-30,54	1.869,46	0,9839	1.869,46
5	330.000,00	150,00	0,95	2.090,00	90	1,1107	0,9159	1,0903	1,0515	1,0000	1,0000	346,25	2.436,25	1,1657	2.436,25
AV		75,14													2.400,86

## 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\$)
2.400,86	425,50	3.121,11	1.680,60	17,72	24,30	180.400,42

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

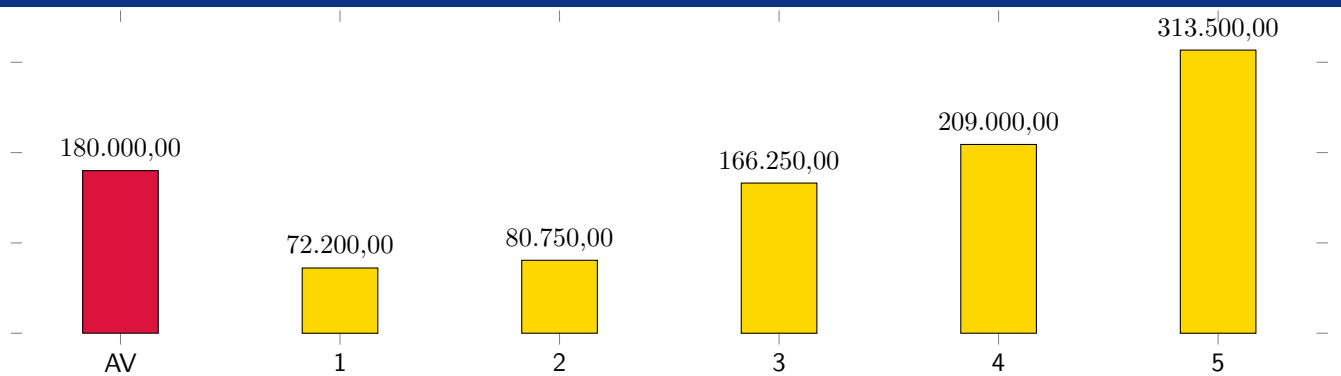
**R\$ 180.000,00**

## 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\$ 180.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	540,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,75% Taxa Selic
Manutenção	100,00 0,00% ao mês	Inflação média ao ano	11,73% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,74% ao ano
Total 1	0,28% ao mês	Total 2	1,00% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,28% 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. 73,89% R\$ 133.000,00

**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 Fevereiro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Janeiro).