

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário BRUNA FERREIRA NOBRE		Nº CPF / CNPJ 05903989381		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 600.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010276557	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 5		Matrícula 24.870	
Logradouro R PEDRO JOSE GERALDO		Nº 37		Andar	
Bairro/Setor PROFESSORA MARIA GELI DE SA BARRETO		Cidade JUAZEIRO DO NORTE		UF CE	
				CEP 63038-560	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <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		Infraestrutura Urbana <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 Tipo Pavimentação: Terra		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <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 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 checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor 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 Limites do Bairro/Setor Betolândia/Cidade Universitária/Lagoa Seca		Padrão construtivo predominante na Região <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 Fatores Valorizantes <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					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 314,08 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
Tipo do Acompanhante <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 Casa		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <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	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <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					
Tipo Imóvel Avaliando <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção 0	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <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	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 120,20 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 120,20 m ² Área Averbada: 120,2 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Face Imóvel <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: 20/02/2024		
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 24.870 do Registro Geral de Imóveis – 2ª Zona de Juazeiro do Norte - CE: Terreno com 314,08 m² e Área Construída com 120,20 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.33.118.0068.00000: Terreno com 314,08 e Área Construída com 120,20 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 120,20 m² e Terreno com 314,08 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 70.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.300,00 a R\$4.600,00/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 CLODOALDO FRANCA SOBREIRA	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.11 km
	Bairro/Setor BETOLANDIA	Cidade JUAZEIRO DO NORTE	UF CE	CEP 63036-220	Latitude -7.2301800
	Descrição Casa			Fonte de Informações Max Imóveis Contato por WhatsApp	Telefone (88) 99950-4060
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 620.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2024	Valor m² R\$ 4.592,59	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 135		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R BEZECA LUCENA	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 5.6 km
	Bairro/Setor CIDADE UNIVERSITARIA	Cidade JUAZEIRO DO NORTE	UF CE	CEP 63048-278	Latitude -7.2593010
	Descrição Casa			Fonte de Informações Max Imóveis	Telefone (88) 99950-4060
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2024	Valor m² R\$ 4.594,59	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 185		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R CORONEL JOSE GONCALVES SANTANA	Nº 376	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 5.9 km
	Bairro/Setor LAGOA SECA	Cidade JUAZEIRO DO NORTE	UF CE	CEP 63040-065	Latitude -07.256436
	Descrição Casa			Fonte de Informações Raqueline Dantas	Telefone (88) 99996-0841
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 579.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2024	Valor m² R\$ 4.320,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 134		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R SOCORRO NOROES MOTA	Nº 2050	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 6.53 km
	Bairro/Setor JARDIM GONZAGA	Cidade JUAZEIRO DO NORTE	UF CE	CEP 63046-520	Latitude -07.249980
	Descrição Casa			Fonte de Informações Mega Venda de Imóveis	Telefone (85) 3055-1111
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 860.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2024	Valor m² R\$ 4.300,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R SANTANA SOARES	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 6.62 km
	Bairro/Setor JARDIM GONZAGA	Cidade JUAZEIRO DO NORTE	UF CE	CEP 63046-530	Latitude -07.249642
	Descrição Casa			Fonte de Informações Laiane Fernandes	Telefone (88) 9994-2223
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 449.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2024	Valor m² R\$ 4.490,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		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): 314,08	Valor m²: R\$ 1,00	Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 120,20	Valor m²: R\$ 5.001,72	Valor Edificação: R\$ 601.207,01				
Valor de Liquidez: R\$ 474.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 600.000,00				
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 600.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 600.000,00	Valor por extenso: seiscentos 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
24.870	0	Indefinido		120,20	R\$ 600.000,00	R\$ 474.000,00
Valor Imóvel	R\$ 600.000,00	Valor por extenso: seiscentos 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 21/02/2024						

"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 20/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 20/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da Rua
Data Foto 20/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 20/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 20/02/2024



Representação Escritório
Descrição Fachada do Avaliando
Data Foto 20/02/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 5

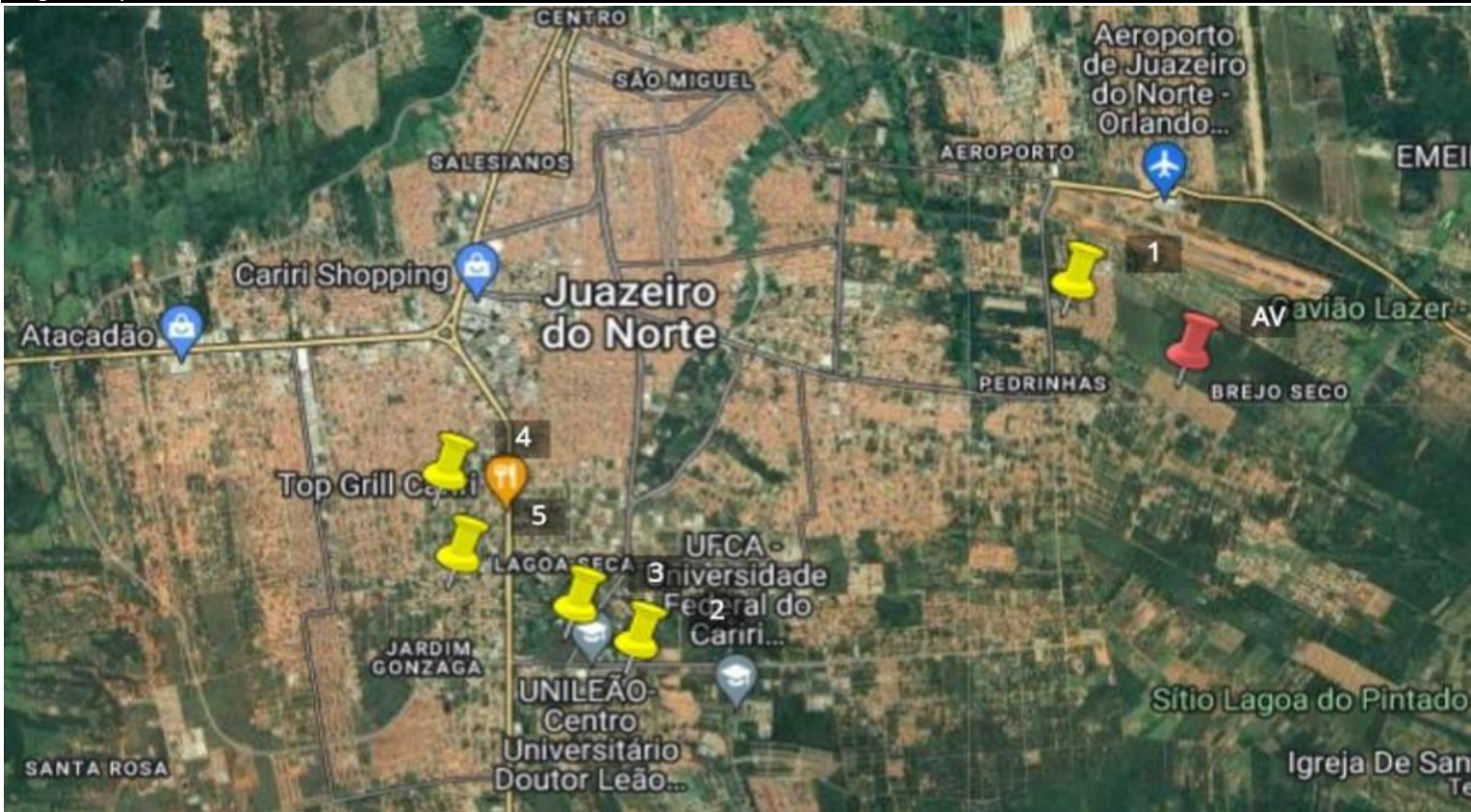


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/02/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010276557

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R PEDRO JOSE GERALDO, 37

Andar:

Complemento:

CEP: 63038-560

Bairro: PROFESSORA MARIA GELI DE SA BARRETO

Cidade: Juazeiro do Norte - CE

Imóvel Avaliando

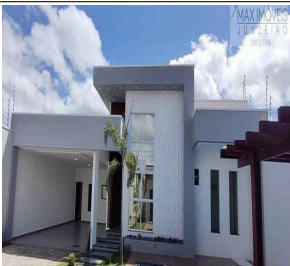
Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5


Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Clodoaldo França Sobreira, S/N				
	CEP: 63036-220	Bairro: Betolândia	Cidade: Juazeiro do Norte - CE		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Max Imóveis	Contato: Contato por WhatsApp	Telefone: (88) 9995-04060		
	Área Construída: 135,00 m ²	Data: 21/02/2024	Valor: R\$ 620.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNwMjM3UzN				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Bezeca Lucena, S/N				
	CEP: 63048-278	Bairro: Cidade Universitária	Cidade: Juazeiro do Norte - CE		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Max Imóveis	Contato:	Telefone: (88) 9995-04060		
	Área Construída: 185,00 m ²	Data: 21/02/2024	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNwMjM3UzN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Coronel José Gonçalves Santana, 376				
	CEP: 63040-065	Bairro: Lagoa Seca	Cidade: Juazeiro do Norte - CE		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Raqueline Dantas	Telefone: (88) 9999-60841		
	Área Construída: 134,00 m ²	Data: 21/02/2024	Valor: R\$ 579.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwMjM3UzN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Socorro Norões Mota, 2050				
	CEP: 63046-520	Bairro: Jardim Gonzaga	Cidade: Juazeiro do Norte - CE		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Mega Venda de Imóveis	Contato:	Telefone: (85) 3055-1111		
	Área Construída: 200,00 m ²	Data: 21/02/2024	Valor: R\$ 860.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wMjM3UzN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Santana Soares, S/N				
	CEP: 63046-530	Bairro: Jardim Gonzaga	Cidade: Juazeiro do Norte - CE		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Laiane Fernandes	Telefone: (88) 9994-2223		
	Área Construída: 100,00 m ²	Data: 21/02/2024	Valor: R\$ 449.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0wMjM3UzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	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 ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	620.000,00	135,00	0,95	4.362,96	85	1,0000	1,0933	1,0295	0,9752	1,0000	1,0000	366,25	4.729,22	1,0839	4.729,22
2	850.000,00	185,00	0,95	4.364,86	85	1,0000	1,0933	1,0554	1,0607	1,0000	1,0000	852,97	5.217,83	1,1954	5.217,83
3	579.000,00	134,00	0,95	4.104,85	85	1,0000	1,0933	1,0275	1,0314	1,0000	1,0000	567,51	4.672,36	1,1383	4.672,36
4	860.000,00	200,00	0,95	4.085,00	85	1,0371	1,2375	1,0657	1,1174	1,0000	1,0000	1.701,55	5.786,55	1,4165	5.786,55
5	449.000,00	100,00	0,95	4.265,50	85	1,0000	1,0933	0,9550	1,0447	1,0000	1,0000	337,16	4.602,66	1,0790	4.602,66
AV		120,20													5.001,72

Resumo dos Resultados

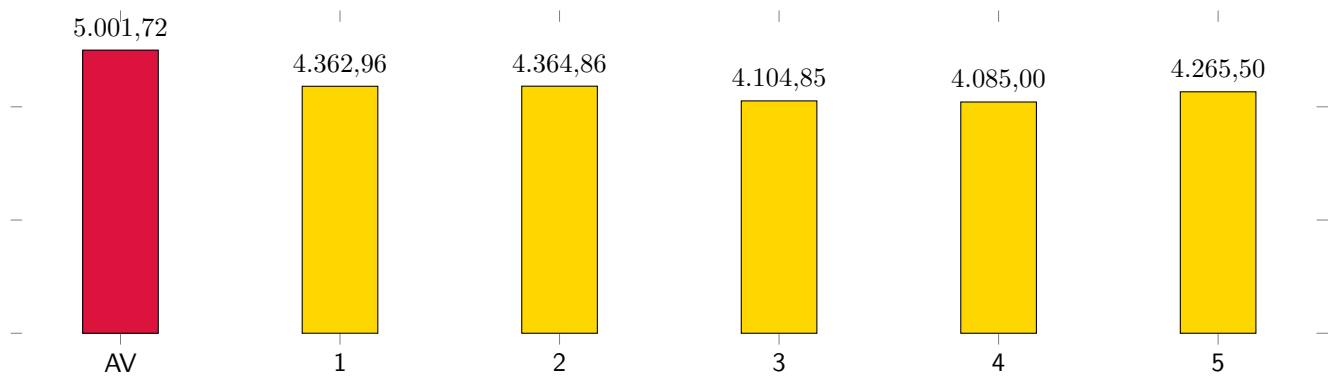
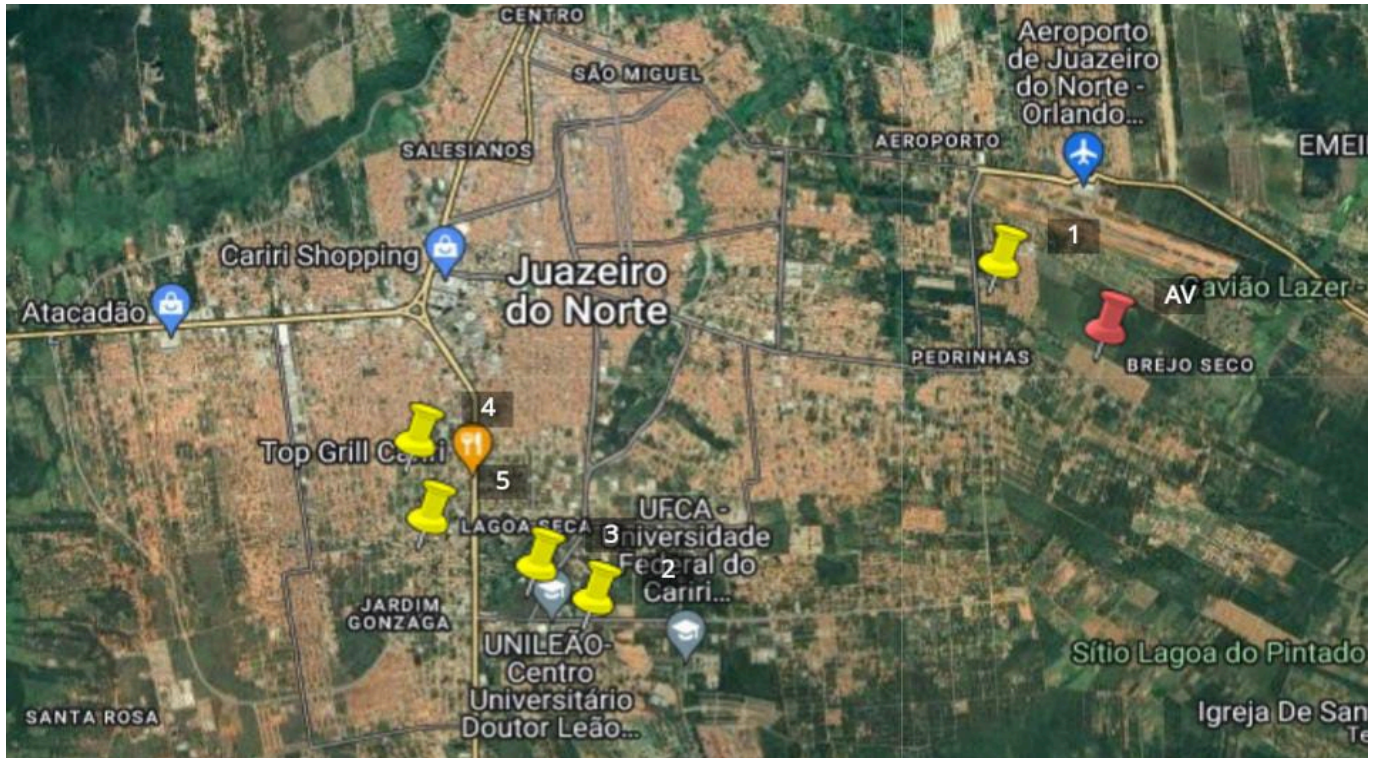
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.001,72	501,08	6.502,24	3.501,21	10,02	13,74	601.207,01

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

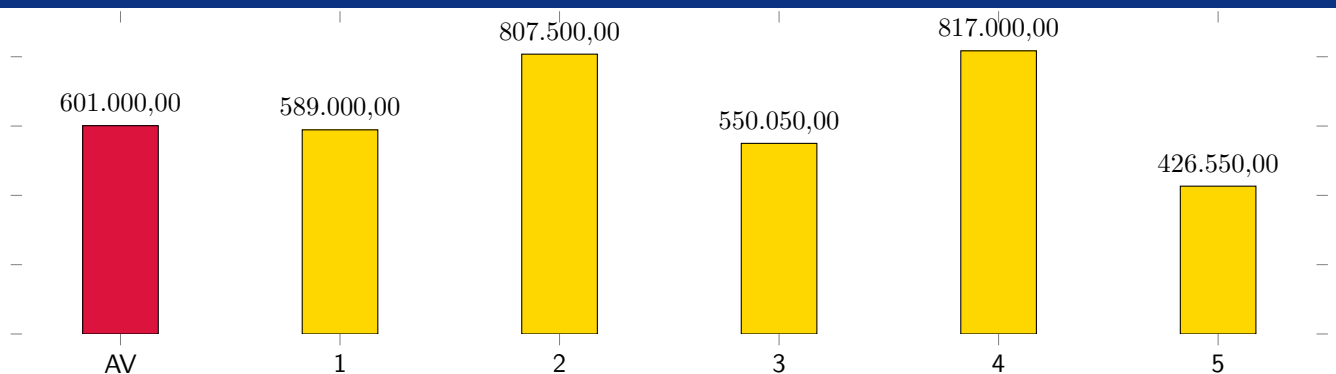
R\$ 601.000,00

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\$ 601.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.803,00 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. 78,87% R\$ 474.000,00

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).