

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010355750</b>	Data Solicitação <b>14/03/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>AMANDA KALYNNE DE ALMEIDA ALVES</b>		CPF/CNPJ <b>097.102.204-62</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>PROJETADA 09 - QUADRA H, LOTE 14</b>	Número <b>S/N</b>	Complemento <b>CASA 56 LOT. RES. NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO</b>	
Bairro <b>ALTO DA BOA VISTA</b>	Município <b>Araripina</b>	UF <b>PE</b>	CEP <b>56280000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>10.458</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º</b>	IPTU

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 139.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 97.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 38.86
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 38.86
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 38.86	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais

**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**

Antigo

**11 - Limites do Bairro**

Alto do Boa Vista e Nova Roma

**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-baixo

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

160

**04 - Testada/Frente (em metros)**

8

**05 - Fundos (em metros)**

8

**06 - Lado Direito (em metros)**

20

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

20

**08 - Fração ideal (em %)**

100

**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\$ 65.000,00**


Endereço <b>R. Padre Cícero, s/n , ALTO DA BOA VISTA</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>25,00</b>	Valor <b>R\$ 65.000,00</b>		
Idade aparente <b>35</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>	Estado de conservação <b>Regular Reparos simples</b>	
Área do terreno <b>150,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://pe.mgfimoveis.com.br/casa-a-venda-no-alto-da-boa-vista-venda-pe-imovel-25-metros-sendo-10-metros-de-303462633">https://pe.mgfimoveis.com.br/casa-a-venda-no-alto-da-boa-vista-venda-pe-imovel-25-metros-sendo-10-metros-de-303462633</a>			

**AMOSTRA 2**
**R\$ 250.000,00**


Endereço <b>R. M, Projeto, s/n , Distrito Industrial</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>70,00</b>	Valor <b>R\$ 250.000,00</b>		
Idade aparente <b>1</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
Área do terreno <b>150,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/casa-no-bairro-colinas-do-rio-1386620289?lis=listing_1001">https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/casa-no-bairro-colinas-do-rio-1386620289?lis=listing_1001</a>			

**AMOSTRA 3**
**R\$ 118.800,00**


Endereço <b>Rua Grafita, s/n , Dom Avelar</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>69,80</b>	Valor <b>R\$ 118.800,00</b>		
Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
Área do terreno <b>100,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/casa-em-dom-avelar-petrolina-pe-1387351603?lis=listing_1001">https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/casa-em-dom-avelar-petrolina-pe-1387351603?lis=listing_1001</a>			

**AMOSTRA 4**
**R\$ 200.000,00**


Endereço <b>Rua Soldado José Maria Ribeiro, s/n , Jatobá</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>65,00</b>	Valor <b>R\$ 200.000,00</b>		
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
Área do terreno <b>100,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/oportunidade-no-bairro-jatoba-more-a-5-minutos-do-centro-por-r-200-000-1384156747?lis=listing_1001">https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/oportunidade-no-bairro-jatoba-more-a-5-minutos-do-centro-por-r-200-000-1384156747?lis=listing_1001</a>			

**AMOSTRA 5**
**R\$ 249.000,00**


Endereço <b>Rua Josefa Maria da Conceição, s/n , Jatobá</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>70,00</b>	Valor <b>R\$ 249.000,00</b>		
Idade aparente <b>1</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
Área do terreno <b>100,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/casa-3-quartos-com-suite-no-loteamento-boa-vista-conforto-e-localizacao-privilegiada-1384153638?lis=listing_1001">https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/casa-3-quartos-com-suite-no-loteamento-boa-vista-conforto-e-localizacao-privilegiada-1384153638?lis=listing_1001</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Outra</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 139.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 97.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 139.000,00</b>
--------------------------------------------	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

- Informações extraídas da matrícula nº 10.458 do Registro de Imóveis de Araripina - PE: Terreno com 160,00m<sup>2</sup> e Construção com 38,86m<sup>2</sup>.
- Informações extraídas do IPTU nº 01.04.207.0104.001: Terreno com 160,00m<sup>2</sup> e Construção com 42,00m<sup>2</sup>.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 38,86m<sup>2</sup> e área de terreno de 160,00m<sup>2</sup>.
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$25.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.700,00 a R\$3.600,00/m<sup>2</sup> por área construída, condizente com o valor do m<sup>2</sup> praticado na presente avaliação.

- Trata-se de imóvel localizado em Araripina, município brasileiro do estado do Pernambuco, com população estimada em 85.088 habitantes (IBGE 2021). 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 Petrolina 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.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

---

São Paulo, Quarta-feira, 19 de Março 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.

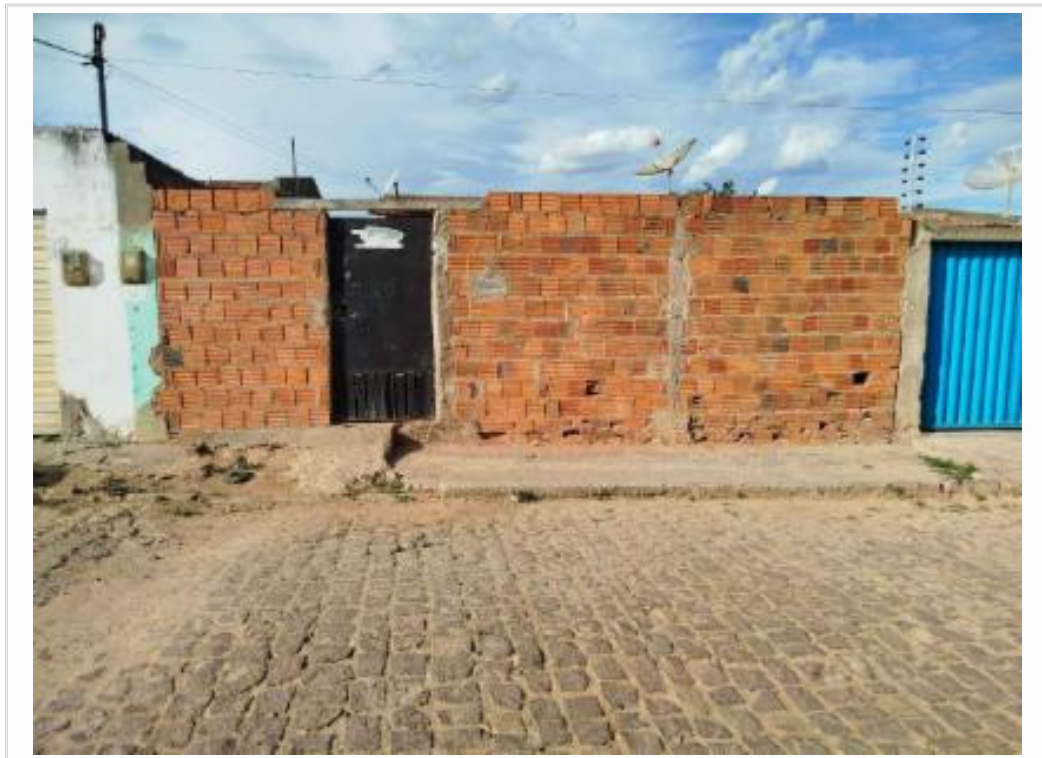
- **LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO:** este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem 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.



Fachada



Fachada com Coordenada



Fachada Vizinho da Frente



Fachada Vizinho da Direita



Fachada Vizinho da Esquerda



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Número da Casa



Placa da Rua



Vista a partir da Placa da Rua

OS: 0010355750

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: PROJETADA 09 - QUADRA H, LOTE 14, S/N

Andar:

Complemento: CASA 56

CEP: 56280-000

Bairro:ALTO DA BOA VISTA

Cidade: Araripina - PE

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

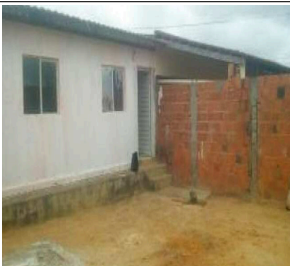
**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 38,86Unitário (R\$/ $m^2$ ): 3.571,87

Valor (R\$): 138.802,92


Valor adotado (R\$):  
139.000,00

OS: 0010355750


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: R. Padre Cícero, s/n				
	CEP: 56280-000	Bairro: ALTO DA BOA VISTA	Cidade: Araripina - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
	Imobiliária:	Contato: Cyntia Castro	Telefone: (99) 9999-99999		
	Área Construída: 25,00 m <sup>2</sup>	Data: 18/03/2025	Valor:R\$ 65.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QzMwET05ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QzMwET05ATM</a>				

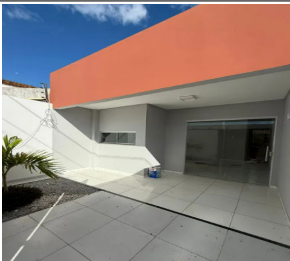
## Elemento Comparativo 2

	Endereço: R. M, Projeto, s/n				
	CEP: 56334-899	Bairro: Distrito Industrial	Cidade: Petrolina - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Josinaldo Torres	Contato:	Telefone: (87) 9886-40032		
	Área Construída: 70,00 m <sup>2</sup>	Data: 18/03/2025	Valor:R\$ 250.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UzMwET05ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UzMwET05ATM</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Grafita, s/n				
	CEP: 56322-070	Bairro: Dom Avelar	Cidade: Petrolina - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Biasi Leilões	Contato:	Telefone: (11) 4083-2575		
	Área Construída: 69,80 m <sup>2</sup>	Data: 18/03/2025	Valor:R\$ 118.800,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YzMwET05ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YzMwET05ATM</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Sold. José M. Ribeiro, s/n				
	CEP: 56332-630	Bairro: Jatobá	Cidade: Petrolina - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Conecta Imóveis	Contato:	Telefone: (87) 9813-86848		
	Área Construída: 65,00 m <sup>2</sup>	Data: 18/03/2025	Valor:R\$ 200.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=czMwET05ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=czMwET05ATM</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: R. Trinta e Seis, s/n				
	CEP: 56332-118	Bairro: Jatobá	Cidade: Petrolina - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Conecta Imóveis	Contato:	Telefone: (87) 9813-86848		
	Área Construída: 70,00 m <sup>2</sup>	Data: 18/03/2025	Valor:R\$ 249.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gzMwET05ATM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gzMwET05ATM</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 Obsoleto 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	65.000,00	25,00	0,95	2.470,00	80	1,3891	1,1966	0,9464	0,9240	1,0000	1,0000	837,13	3.307,13	1,3389	3.307,13
2	250.000,00	70,00	0,95	3.392,86	80	0,9215	1,0000	1,0763	1,1470	1,0000	1,0000	544,72	3.937,58	1,1606	3.937,58
3	118.800,00	69,80	0,95	1.616,91	80	1,1585	1,1966	1,0760	1,2482	1,0000	1,0000	983,46	2.600,37	1,6082	2.600,37
4	200.000,00	65,00	0,95	2.923,08	80	0,9827	1,0000	1,0664	1,2296	1,0000	1,0000	824,88	3.747,96	1,2822	3.747,96
5	249.000,00	70,00	0,95	3.379,29	80	0,9215	1,0000	1,0763	1,2489	1,0000	1,0000	887,04	4.266,32	1,2625	4.266,32
AV		38,86													3.571,87

## Resumo dos Resultados

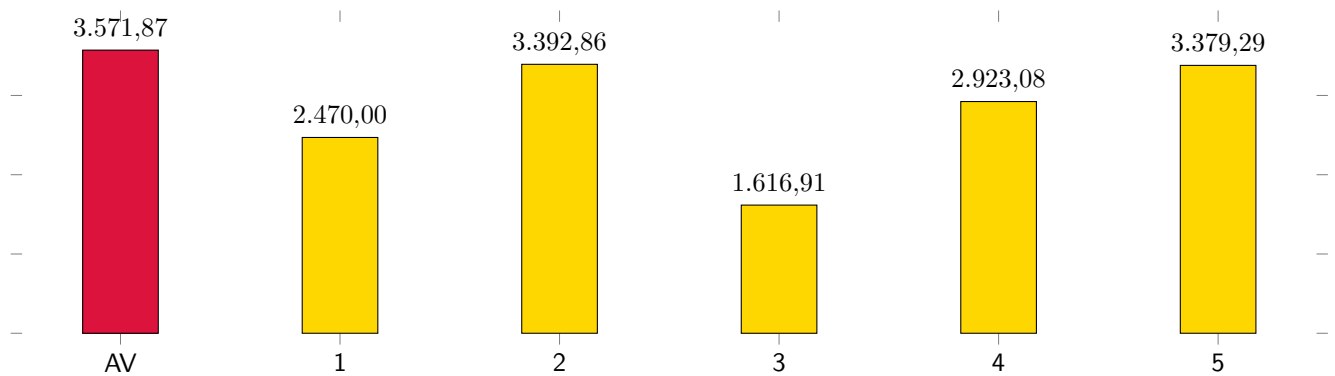
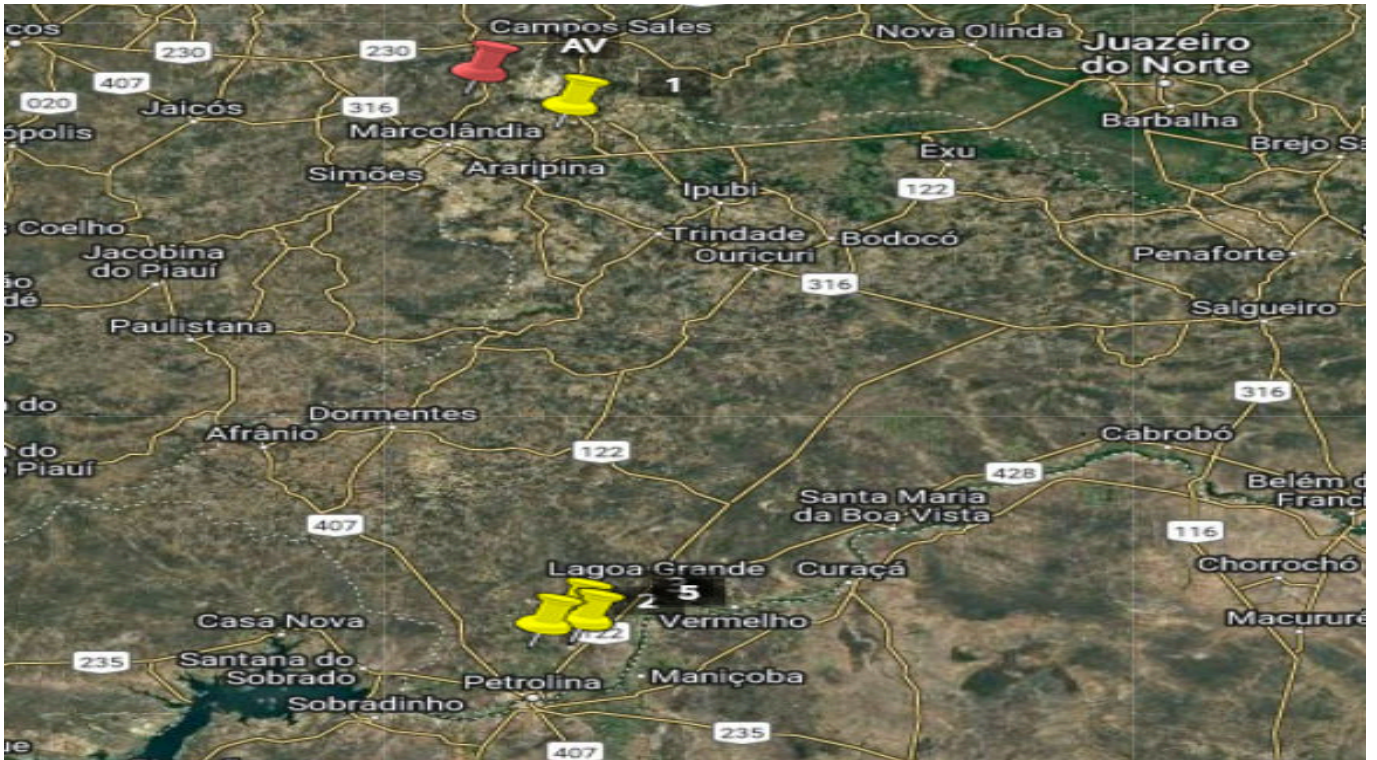
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.571,87	644,30	4.643,43	2.500,31	18,04	24,73	138.802,92

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

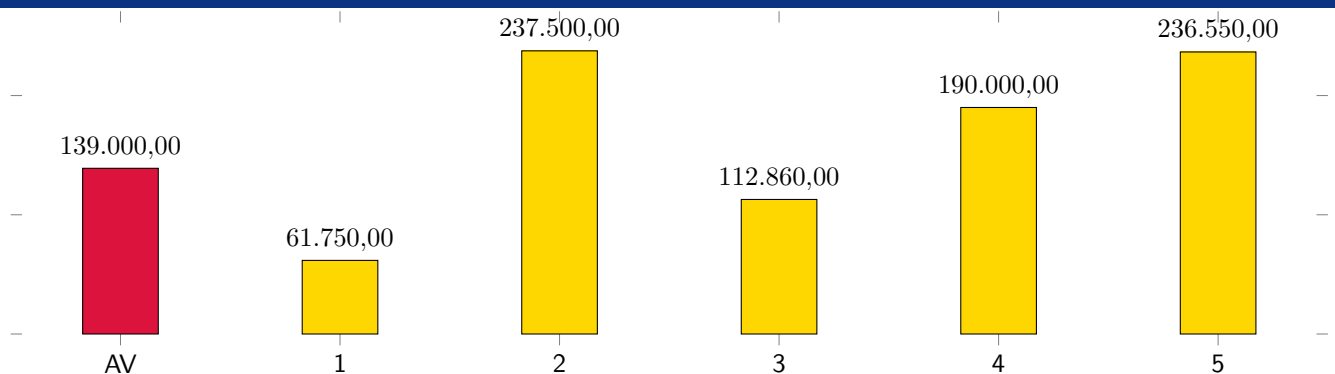
**R\$ 139.000,00**

## Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta