

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RENATO PITHON BARRETTO NETO		Nº CPF / CNPJ 59751746515		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Horizontal	
Valor Compra Venda R\$ 94.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202328156	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 28.156	
Logradouro ROD BR.104		Nº 07		Andar 0	
Bairro/Setor PREFEITO ANTONIO L DE SOUZA		Cidade RIO LARGO		UF AL	
		CEP 57100-000		Latitude -09.530520	
				Longitude -35.797130	
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 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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<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 checked="" 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 type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> 0		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <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 type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 518,52 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,648100 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> 0		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b> 0		<b>Nº Unidades Por Andar:</b> 0		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 0	
		<b>Nº de Elevadores:</b> 0		<b>Valor Condomínio:</b> R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> 0		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
				<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>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 checked="" 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>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> 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 10 <b>Ano Construção</b> 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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial					
<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria					
<b>Total de Banheiros:</b> 1					
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 48,60 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 48,60 m <sup>2</sup> Área Averbada: 48,6 m <sup>2</sup> Área não Averbada 48,6 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios 2</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
Cozinha		1		Cerâmico	
Dormitório		2		Cerâmico	
Banheiro social		1		Cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmico	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				Pintura	
				Cerâmico	
				Cerâmico	
				Cerâmico	
				Pintura	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
				Madeira	
				Madeira	
				Madeira	
				Madeira	
				Telhado	

**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**

Data da Vistoria: 16/05/2023

- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Sim                                 | Não                                 |
| 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?                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| IPTU não informa área construída e área de terreno   |                                     |                                     |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não possui vaga de garagem   |                                     |                                     |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não possui vaga de garagem   |                                     |                                     |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 28.156 do Cartório do 1º Ofício de Rio Largo - AL: Terreno com 518,52 m² e Construção com 48,60 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 1400000000478098: Terreno não informa e Construção com não informa. ✓ Áreas estimadas "in loco": Construção com 48,60 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 48,60 m². ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$ 1.600,00 a R\$ 2.700,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Vistoria realizada em endereço divergente do endereço documentado na matrícula e IPTU.

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R PRESIDENTE TANCREDO NEVES	Nº 517	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.4 km
	Bairro/Setor SANTOS DUMONT	Cidade RIO LARGO	UF AL	CEP 57100-000	Latitude -09.481970
	Longitude -35.850940		Descrição Casa		
	Fonte de Informações RE/MAX AL MARE		Telefone (82) 99185-1208		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	
	Data Venda / Oferta 17/05/2023	Valor m² R\$ 1.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00
	Área da Edificação (m²) 66,00		Área Privativa 66		Área Comum (m²) 0
	Vida Útil (em anos) 70				
2	Logradouro R PRATAGY	Nº 535	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.26 km
	Bairro/Setor TABULEIRO DO PINTO	Cidade RIO LARGO	UF AL	CEP 57100-000	Latitude -09.506170
	Longitude -35.807090		Descrição Casa		
	Fonte de Informações Cunha Imobiliária		Telefone (82) 99939-7948		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	
	Data Venda / Oferta 17/05/2023	Valor m² R\$ 2.400,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 105,00
	Área da Edificação (m²) 50,00		Área Privativa 50		Área Comum (m²) 0
	Vida Útil (em anos) 70				
3	Logradouro R PRATAGY	Nº 535	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.26 km
	Bairro/Setor TABULEIRO DO PINTO	Cidade RIO LARGO	UF AL	CEP 57100-000	Latitude -09.506170
	Longitude -35.807090		Descrição Casa		
	Fonte de Informações Cunha Imobiliária		Telefone (82) 99939-7948		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	
	Data Venda / Oferta 17/05/2023	Valor m² R\$ 2.400,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 105,00
	Área da Edificação (m²) 50,00		Área Privativa 50		Área Comum (m²) 0
	Vida Útil (em anos) 70				
4	Logradouro R EM PROJETO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.02 km
	Bairro/Setor SATUBA	Cidade RIO LARGO	UF AL	CEP 57100-000	Latitude -09.512395
	Longitude -35.809000		Descrição Casa		
	Fonte de Informações Imóveis em Maceió		Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	
	Data Venda / Oferta 17/05/2023	Valor m² R\$ 2.741,94	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 120,00
	Área da Edificação (m²) 62,00		Área Privativa 62		Área Comum (m²) 0
	Vida Útil (em anos) 70				
5	Logradouro Rua Das Guriatãs	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.65 km
	Bairro/Setor Satuba	Cidade Rio Largo	UF AL	CEP 57100-000	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição Casa		
	Fonte de Informações Daniel Corretor de imóveis		Telefone (82) 98753-2279		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	
	Data Venda / Oferta 17/05/2023	Valor m² R\$ 2.428,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00
	Área da Edificação (m²) 70,00		Área Privativa 70		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): 48,60	Valor m²: R\$ 2.092,91	Valor Edificação: R\$ 101.715,40
Valor de Liquidez: R\$ 75.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 102.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 102.000,00

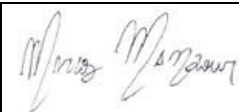
**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 102.000,00	Valor por extenso: cento e dois 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
28.156	0	Indefinido		48,60	R\$ 102.000,00	R\$ 75.000,00
Valor Imóvel	R\$ 102.000,00	Valor por extenso: cento e dois mil reais				

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador****Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:**

<b>Nome Companhia Avaliação</b> VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	<b>Nome do Avaliador</b> MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD	<b>CREA / CAU</b> CREA-506.226.509-6
<b>Local e Data</b> SAO PAULO 18/05/2023		

"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 Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 16/05/2023



**Representação Fachada Principal**  
**Descrição**  
 Data Foto 16/05/2023



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 16/05/2023



**Representação Fachada Principal**  
**Descrição**  
 Data Foto 16/05/2023



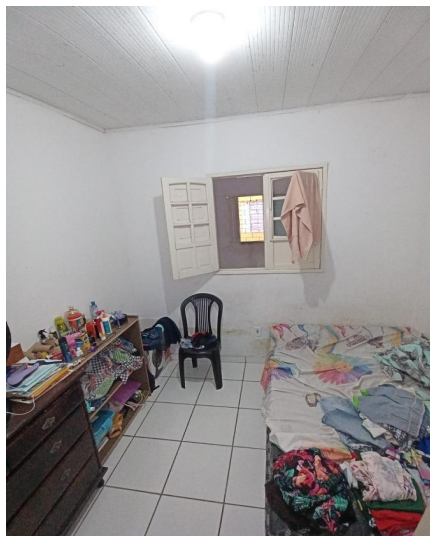
**Representação Sala de Estar / Visitas**  
**Descrição**  
 Data Foto 17/05/2023



**Representação Cozinha**  
**Descrição**  
 Data Foto 17/05/2023



**Representação Corredor**  
**Descrição**  
 Data Foto 17/05/2023



**Representação Dormitório**  
**Descrição**  
 Data Foto 17/05/2023



**Representação Dormitório**  
**Descrição**  
 Data Foto 17/05/2023



**Representação** Banheiro social  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/05/2023



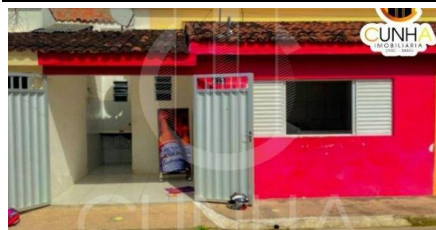
**Representação** Área de Serviço Coberta  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/05/2023

**Fotos da Amostra 1**



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/05/2023

**Fotos da Amostra 2**



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/05/2023

**Fotos da Amostra 3**



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/05/2023

**Fotos da Amostra 4**



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 17/05/2023

Fotos da Amostra 5

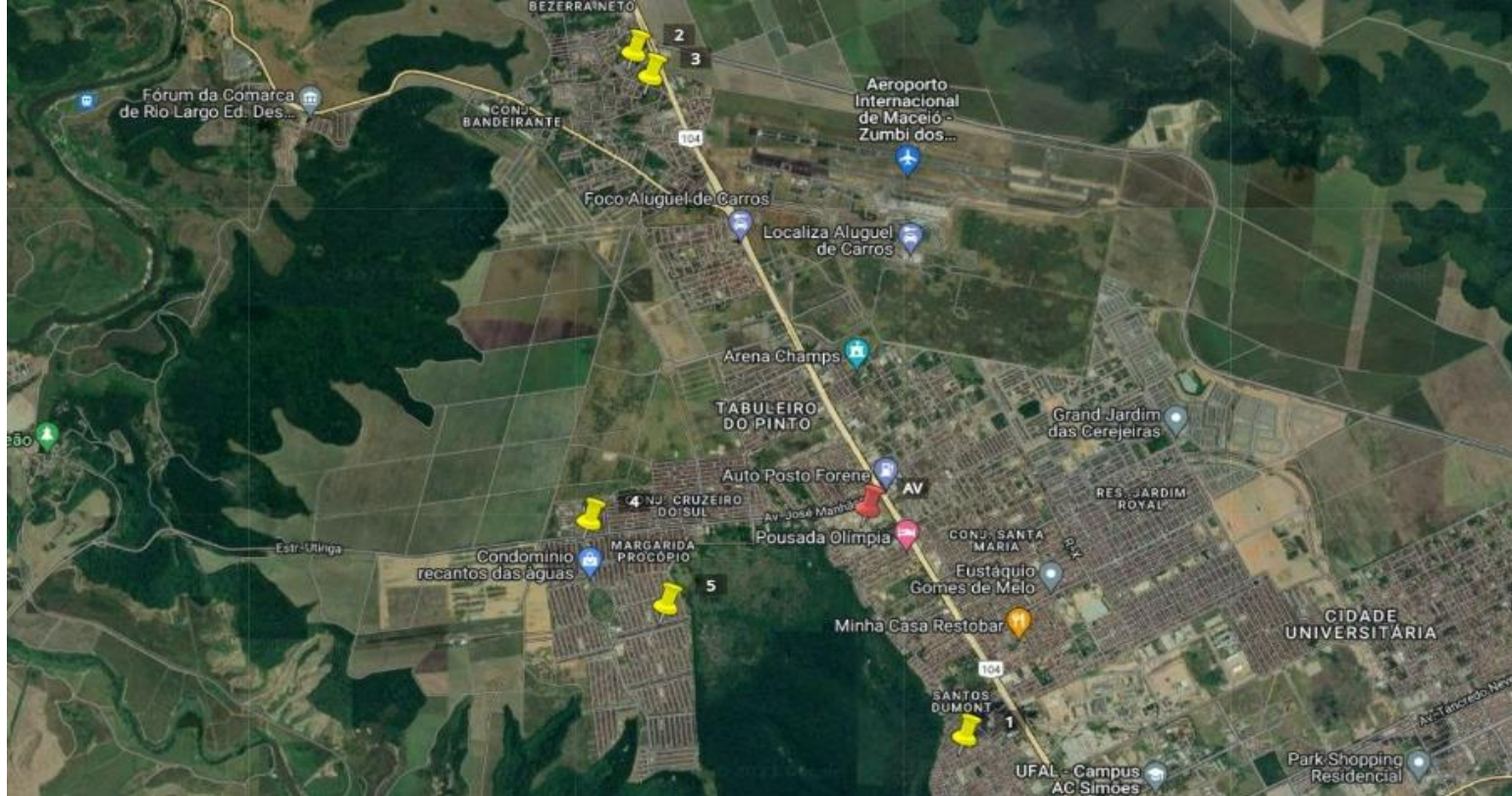


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/05/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 202328156


**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento: Condomínio Horizontal		
Logradouro: Rodovia BR. 104, 7	Andar:	Complemento: CS 4
CEP: 57100-000	Bairro: Prefeito Antonio Lins de Souza	Cidade: Rio Largo - AL


**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 10
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de Conservação IBAPE-SP: C


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Avenida Tancredo Neves, 517				
	CEP: 57100-000	Bairro: Santos Dumont	Cidade: Rio Largo - AL		
	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: RE/MAX AL MARE		Contato:	Telefone: (82) 9918-51208	
	Área Construída: 66,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/05/2023	Valor: R\$ 110.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN4ET04kTN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN4ET04kTN</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Pratagy, 535				
	CEP: 57100-000	Bairro: Tabuleiro do Pinto	Cidade: Rio Largo - AL		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Cunha Imobiliária		Contato:	Telefone: (82) 9993-97948	
	Área Construída: 50,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/05/2023	Valor: R\$ 120.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN4ET04kTN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN4ET04kTN</a>				

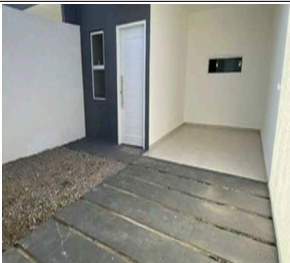
## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Pratagy, 535				
	CEP: 57100-000	Bairro: Tabuleiro do Pinto	Cidade: Rio Largo - AL		
	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: Cunha Imobiliária		Contato:	Telefone: (82) 9993-97948	
	Área Construída: 50,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/05/2023	Valor: R\$ 120.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN4ET04kTN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN4ET04kTN</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: Avenida Em Projeto,				
	CEP: 57100-000	Bairro: Satuba	Cidade: Rio Largo - AL		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 0	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Imóveis em Maceió		Contato:	Telefone:	
	Área Construída: 62,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/05/2023	Valor: R\$ 170.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04ET04kTN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04ET04kTN</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Das Guriatãs,				
	CEP: 57100-000	Bairro: Satuba	Cidade: Rio Largo - AL		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária:		Contato: Daniel Corretor de imóveis	Telefone: (82) 9875-32279	
	Área Construída: 70,00 m <sup>2</sup>	Data: 17/05/2023	Valor: R\$ 170.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04ET04kTN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04ET04kTN</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	110.000,00	66,00	0,9	1.500,00	80	0,9475	1,0000	1,0390	1,0000	1,0000	1,0000	-4,49	1.495,51	0,9970	1.495,51
2	120.000,00	50,00	0,9	2.160,00	80	0,9475	1,0000	1,0071	1,0000	1,0000	1,0000	-75,30	2.084,70	0,9651	2.084,70
3	120.000,00	50,00	0,9	2.160,00	80	0,9827	1,0000	1,0071	1,0000	1,0000	1,0000	-14,57	2.145,43	0,9933	2.145,43
4	170.000,00	62,00	0,9	2.467,74	80	0,9827	1,0000	1,0628	1,0000	1,0000	1,0000	120,67	2.588,41	1,0489	2.588,41
5	170.000,00	70,00	0,9	2.185,71	80	0,9215	1,0000	1,0467	1,0000	1,0000	1,0000	-35,23	2.150,48	0,9839	2.150,48
AV		48,60													2.092,91

## Resumo dos Resultados

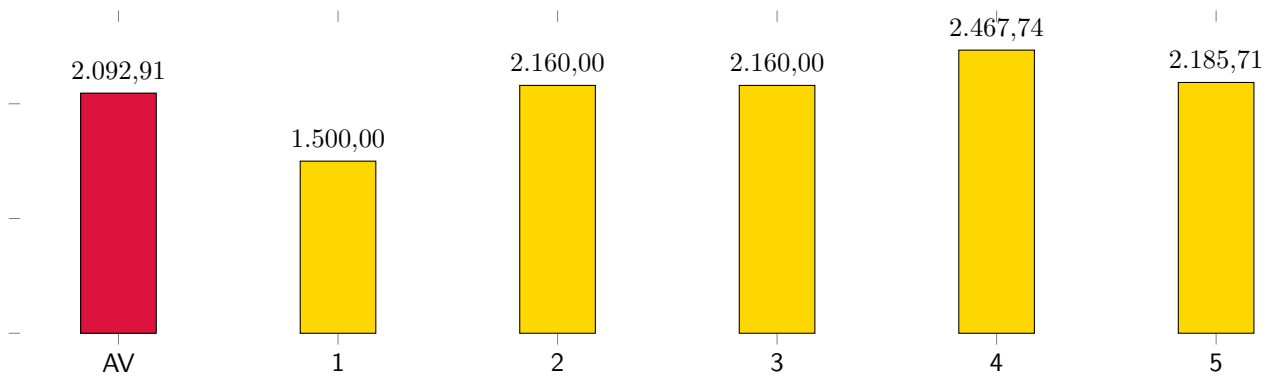
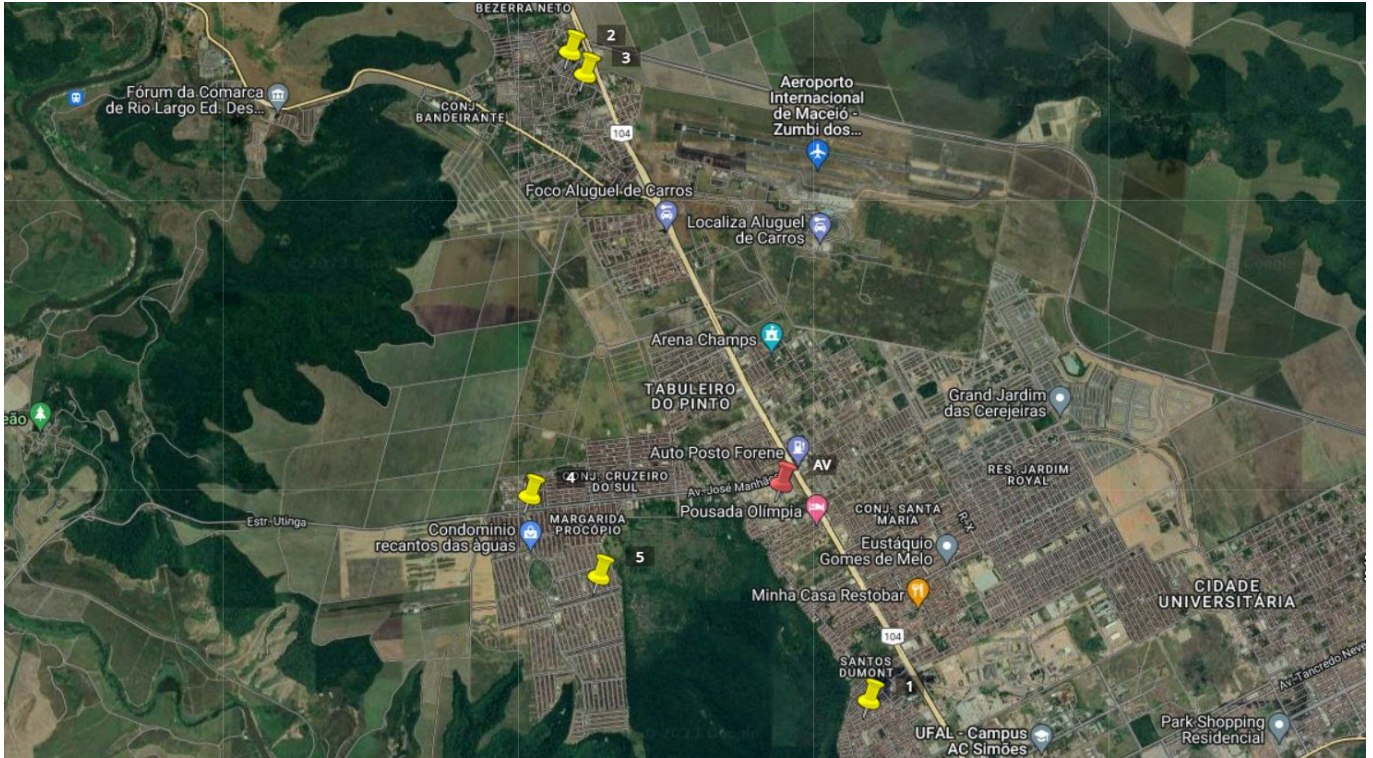
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.092,91	390,08	2.720,78	1.465,04	18,64	25,56	101.715,40

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

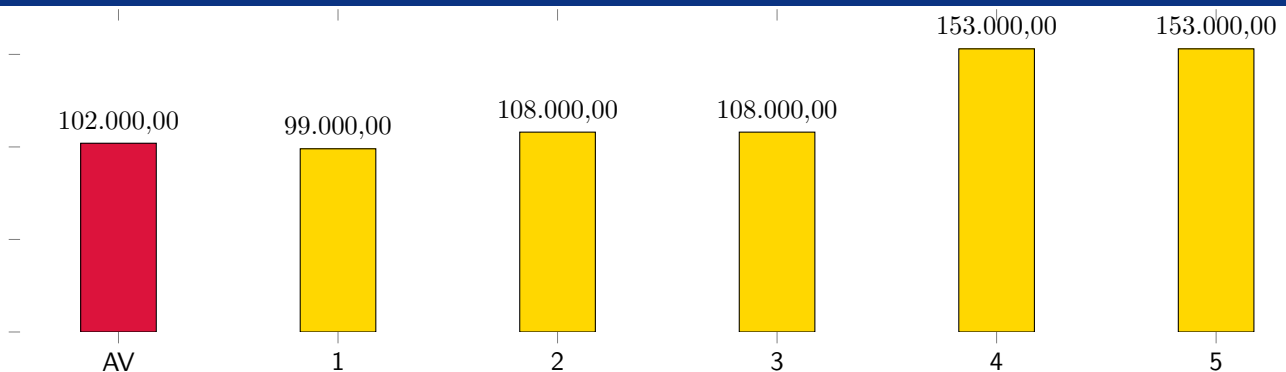
**R\$ 102.000,00**

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\$ 102.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 306,00 0,03% ao mês  
 Manutenção 100,00 0,01% ao mês  
 Comissão de venda 0,25% ao mês  
 Total 1 0,28% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 13,75% Taxa Selic  
 Inflação média ao ano 11,73% **IPCA 12 meses**  
 Custo financeiro 12,74% ao ano  
 Total 2 1,00% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,29% 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. 73,53% R\$ 75.000,00

**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).