

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSÉ ALISON VERAS DE VASCONCELOS		Nº CPF / CNPJ 08683197409		Nome Condomínio/Empreendimento Testado Veículos	
Valor Compra Venda R\$ 585.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010325629	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 2933	
Logradouro AV ANISIO GALVAO		Nº 47		Andar 0	
Bairro/Setor MACHUCA		Cidade ALAGOINHA		UF PE	
		CEP 55260-000		Latitude -08.462163	
				Longitude -36.773266	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" 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"/> Sistema/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> Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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>		<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: 354,35 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 11,11 m Lado Direito: 30,75 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 11,55 m Lado Esquerdo: 31,64 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000	
<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> Nº de Pavimentos: 0 Nº Unidades Por Andar: 0 Nº Total de Unidades no condomínio: 0 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano					
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Pavimento térreo		<b>Uso do Edifício:</b> Comercial		<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>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 checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input checked="" 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 1 Ano Construção 0	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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> Comercial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal</b> Pintura		<b>Esquadrias</b> Madeira		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 370,74 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 370,74 m <sup>2</sup> Área Averbada: 370,74 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios 1</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>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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: 09/08/2023

- 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
- 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
- 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 certidão da matrícula nº 2933 do Cartório Único de Registro de Imóveis de Alagoína - PE: Terreno com 354,45 m² e Construção com 370,74 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.02.047.0073.001: Terreno com 354,45 m² e Construção com 370,74 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 370,74 m² e área de terreno de 354,45 m². ✓ Trata-se de imóvel localizado em Alagoína, município brasileiro do estado do Pernambuco, com população estimada em 14.798 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 Pesqueira que possui similares características mercadológicas. ✓ Avaliação elaborada pelo método evolutivo. Fator de comercialização calculado em 1,01. ✓ 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 Rua Poeta Elizeu Castor	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4180,9 km		
Bairro/Setor Centro		Cidade Alagoína	UF PE	CEP 55260-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Terreno			Fonte de Informações Osvaldo Galindo		Telefone (87) 99144-0547		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 23.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2023	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 97,50	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 97,5		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
2	Logradouro Tv. Ézio Araújo	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 14,8 km		
Bairro/Setor		Cidade Pesqueira	UF PE	CEP 55200-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Terreno			Fonte de Informações Rocha Imobiliária		Telefone (87) 3835-5396		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 27.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2023	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 140,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 140		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
3	Logradouro R VEREADOR GENESIO OLIVEIRA ROSA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4180,9 km		
Bairro/Setor		Cidade PESQUEIRA	UF PE	CEP 55200-000	Latitude -08.353652	Longitude -36.694264	
Descrição Terreno			Fonte de Informações Leandro Monteiro		Telefone (87) 2160-0936		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2023	Valor m² R\$ 0,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 300		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
4	Logradouro R DOUTOR HERCULANO GALINDO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4180,9 km		
Bairro/Setor		Cidade ALAGOINHA	UF PE	CEP 55260-000	Latitude -08.469132	Longitude -36.775361	
Descrição Casa			Fonte de Informações Nova Itaipu Imóveis		Telefone (11) 99270-7150		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 50	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2023	Valor m² R\$ 1.777,78	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 160,00	Área da Edificação (m²) 90,00	
Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro R VEREADOR JURACY CAVALCANTE	Nº 51	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4180,9 km		
Bairro/Setor		Cidade PESQUEIRA	UF PE	CEP 55200-000	Latitude -08.358468	Longitude -36.697955	
Descrição Casa			Fonte de Informações Leandro Monteiro		Telefone (87) 2160-0936		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2023	Valor m² R\$ 2.556,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 195,00	Área da Edificação (m²) 176,00	
Área Privativa 176		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): 370,74	Valor m²: R\$ 1.617,58	Valor Edificação: R\$ 599.702,11				
Valor de Liquidez: R\$ 385.000,00	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
1	0	Indefinido		370,74	R\$ 600.000,00	R\$ 385.000,00
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 do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA						
Local e Data SAO PAULO 10/08/2023						

"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** 09/08/2023



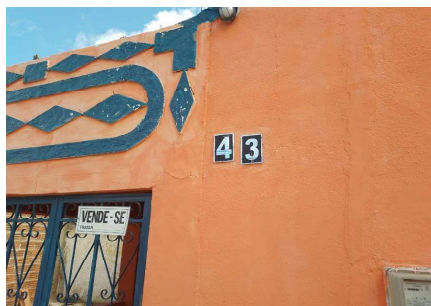
**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 09/08/2023



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



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 09/08/2023



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** Identificação vizinho  
**Data Foto** 09/08/2023



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** Identificação numérica vizinho  
**Data Foto** 09/08/2023

Fotos da Amostra 1



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 10/08/2023

Fotos da Amostra 2



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 10/08/2023

Fotos da Amostra 3



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto** 10/08/2023

**Fotos da Amostra 4**



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 10/08/2023

**Fotos da Amostra 5**

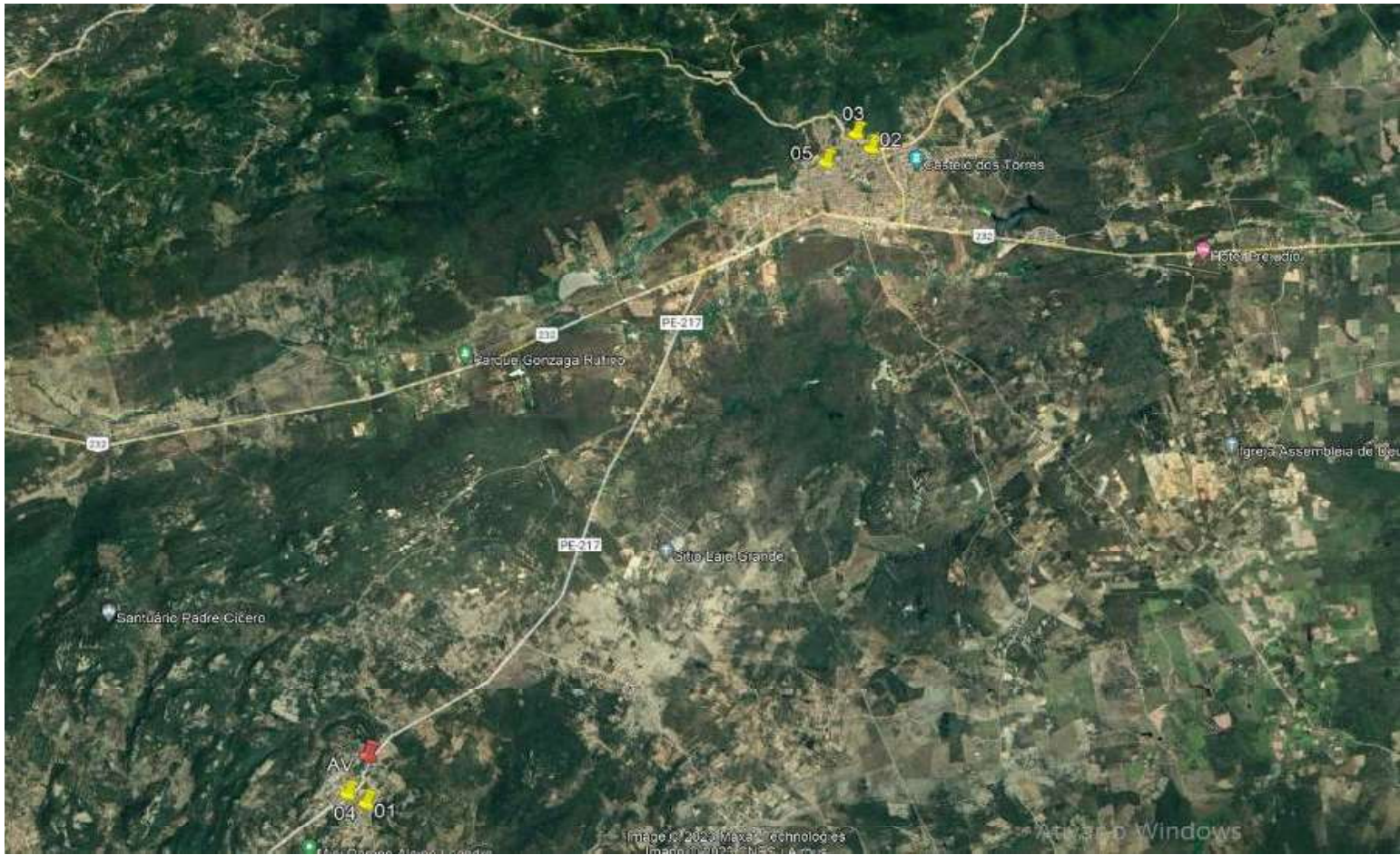


**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 10/08/2023

**Imagem - Mapa**



Representação: Mapa

## ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Preço descontado fator oferta (R\$) e FC p/ Im. Com benef.	Benfeitoria (R\$)	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Nota Localização/ Transposição	Data											
<b>1</b>	Rua Poeta Elizeu Castor, SN - Alagoinha (PE) - 55260-000	Oswaldo Galindo	23.000,00	21.850,00	0,00	97,50	0,95	224,10	7,00	10-ago											
											<b>Terreno n.º</b>										
											<b>2</b>	Tv. Ésio Araújo SN, - Pesqueira (PE)	Rocha Imobiliária 3835-5396 (87)	27.000,00	25.650,00	0,00	140,00	0,95	183,21	7,00	10-ago
<b>3</b>	Rua Vereador Genesio de Oliveira Rosas, SN - Pesqueira (PE)	Leandro Monteiro 2160-0936 (87)	100.000,00	95.000,00	0,00	300,00	0,95	316,67	8,00	10-ago											
											<b>4</b>	R. Dr. Herculano Galindo - Alagoinha (PE) - 55260-000	Nova Itaipu Imóveis 11992707150	160.000,00	150.430,01	111.754,57	160,00	0,95	241,72	7,00	10-ago
<b>5</b>	Rua Ver. Juraci B Cavalcante, 51 - Pesqueira (PE)	Leandro Monteiro 2160-0936 (87)	450.000,00	423.084,41	382.102,73	195,00	0,95	210,16	7,00	10-ago											
											<b>Terreno com Benfeitorias</b>										
<b>Avaliando</b>																					
						<b>354,35</b>	<b>-</b>		<b>10,00</b>	<b>10-ago</b>											

## TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do Item	Endereço	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) área	Fator Transposição Topografia	Fator Zoneamento	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Média do valor saneado por tipologia (R\$/m²)	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
1	Rua Poeta Elizeu Castor, SN - Alagoinha (PE) - 55260-000	23.000,00	97,50	224,10	0,8510	190,72	1,00	1,00	286,76	1,28	303,78	286,76	1
2	Tv. Ézio Araújo SN, - Pesqueira (PE)	27.000,00	140,00	183,21	0,8904	163,13	1,00	1,00	241,66	1,32		241,66	1
3	Rua Vereador Genesio de Oliveira Rosas, SN - Pesqueira (PE)	100.000,00	300,00	316,67	0,9592	303,76	1,00	1,00	382,92	1,21		382,92	1
4	R. Dr. Herculano Galindo - Alagoinha (PE) - 55260-000	160.000,00	160,00	241,72	0,9054	218,85	1,00	1,00	322,45	1,33	303,78	322,45	1
5	Rua Ver. Juraci B.Cavalcante, 51 - Pesqueira (PE)	950.000,00	300,00	210,16	0,9281	195,04	1,00	1,00	285,11	1,36		285,11	1
Média										-		303,78	5

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	<b>303,78</b>
Desvio Padrão	52,70
Saneamento 30%	394,91
Saneamento -30%	212,65
Coefficiente de variação final	17,35%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	52,70
$(1/2) \wedge y$	2,24
e	36,13
Amplitude do intervalo de confiança	23,79%

Valor de mercado	R\$	107.644,46
Valor de mercado arredondado	R\$	108.000,00

## ENQUADRAMENTO EVOLUTIVO

### Elementos

item	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Relação (AT/AC)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benefeitorias (R\$)
								Custo SINDUSCON PE - R1-B (R\$/m <sup>2</sup> )	BDI*	Etapa da obra %	
4	90,00	1,78	Residencial	50	c	70	0,5024	2.023,940	1,2212	100%	R\$ 111.754,57
5	176,00	1,11	Residencial	15	c	70	0,8784	2.023,940	1,2212	100%	R\$ 382.102,73

### Avaliando

item	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Relação (AT/AC)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benefeitorias (R\$)
								Custo SINDUSCON PE - CSL-8 (R\$/m <sup>2</sup> )	BDI*	Etapa da obra %	
Av	370,74	0,96	Comércio	1	a	70	0,9942	1.079,400	1,2212	100%	R\$ 485.863,41

## VALOR DA AVALIAÇÃO

FC	1,01
Valor Terreno	R\$ 107.644,46
Valor Benefeitoria	R\$ 485.863,41
Valor Patrimonial	R\$ 593.507,87
Valor de Mercado	R\$ 599.702,11
<b>Valor de mercado arredondado</b>	<b>R\$ 600.000,00</b>

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 600.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.800,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	13,75%	Taxa Selic
Manutenç	3.000,00	0,04% ao mês	Inflação média ao ano	11,73%	IPCA 12 meses
Comissão	4	0,17% ao mês	Custo financeiro	12,74%	ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,23% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>1,00% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,24% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 64,17% **R\$ 385.000,00****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).