

| IDENTIFICAÇÃO | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RENATO PITHON BARRETTO NETO | | Nº CPF / CNPJ 59751746515 | | Nome Condomínio/Empreendimento 0 | |
| Valor Compra Venda R\$ 94.000,00 | | Data Venda | | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202328154 | |
| Proprietário / Construtora | | Nº Cartório/Ofício 1 | | Matrícula 28154 | |
| Logradouro ROD BR.104 | | Nº 07 | | Andar 0 | |
| Bairro/Setor PREFEITO ANTONIO L DE SOUZA | | Cidade RIO LARGO | | UF AL | |
| | | | | Complemento QD A, LT 5,6,7 - CASA 02 | |
| | | | | CEP 57100-000 | |
| | | | | 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: Asfalto | | 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 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 | | 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 type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor 0 | | 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"/> Acive (> 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: 518,52 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,648100 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m | |
| Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado | | Nome Acompanhante Vistoria: 0 | | Contato Telefônico Acompanhante: 0 | |
| Tipo do Acompanhante <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 | | | | | |
| 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 0 | | 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 type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | | Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado | | Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção 0 | |
| | | | | Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 | |
| Dimensões Área Privativa: 48,60 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 48,60 m ² Área Averbada: 48,6 m ² Área não Averbada 0 m ² | | Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0 | | Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste | |
| Divisão Interna (Tipo do Cômodo) | | Quantidade | | Tipo Acabamento Piso | |
| Sala de Estar / Visitas | | 1 | | Cerâmico | |
| Cozinha | | 1 | | Cerâmico | |
| Dormitório | | 2 | | Cerâmico | |
| Banheiro social | | 1 | | Cerâmico | |
| Área de Serviço Coberta | | 1 | | Cerâmico | |
| | | | | Tipo Acabamento Parede | |
| | | | | Pintura | |
| | | | | Cerâmico | |
| | | | | Cerâmico | |
| | | | | Cerâmico | |
| | | | | Pintura | |
| | | | | Tipo Acabamento Forro/Teto | |
| | | | | 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: 15/05/2023

- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 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 28.154 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 1400000000478099: 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 | | Fonte de Informações RE/MAX AL MARE | | Telefone (82) 99185-1208 |
| | Descrição Casa | | 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 16/05/2023 | Valor m² R\$ 1.666,67 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 |
| | Área Total do Terreno (em m²) 70 | | 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 4.27 km |
| | Bairro/Setor TABULEIRO DO PINTO | Cidade RIO LARGO | UF AL | CEP 57100-000 | Latitude -09.506170 |
| | Longitude -35.807090 | | Fonte de Informações Cunha Imobiliária | | Telefone (82) 99939-7948 |
| | Descrição Casa | | 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 16/05/2023 | 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 4.27 km |
| | Bairro/Setor TABULEIRO DO PINTO | Cidade RIO LARGO | UF AL | CEP 57100-000 | Latitude -09.506170 |
| | Longitude -35.807090 | | Fonte de Informações Cunha Imobiliária | | Telefone (82) 99939-7948 |
| | Descrição Casa | | 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 16/05/2023 | 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 2.01 km |
| | Bairro/Setor SATUBA | Cidade RIO LARGO | UF AL | CEP 57100-000 | Latitude -09.512395 |
| | Longitude -35.809000 | | Fonte de Informações Imóveis em Maceió | | Telefone |
| | Descrição Casa | | Status Ofertado | | Nº Vagas Estacionamento 1 |
| | 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\$ 170.000,00 | Data Venda / Oferta 16/05/2023 | 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 1.63 km |
| | Bairro/Setor Satuba | Cidade Rio Largo | UF AL | CEP 57100-000 | Latitude 0 |
| | Longitude 0 | | Fonte de Informações Daniel Corretor de imóveis | | Telefone (82) 98753-2279 |
| | Descrição Casa | | 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 16/05/2023 | 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 |

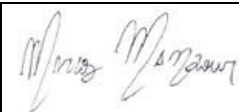
Avaliação para Garantia de Financiamento

| | | |
|----------------------|----------------|---|
| 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 |
|-----------------|-------------------------------|---|-----------|-----------|----------------|-----------------------------|
| 28154 | 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:**

| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| 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 17/05/2023 |  | |

"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 15/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Corredor
Descrição Medidor
Data Foto 15/05/2023



Representação Corredor
Descrição Medidor
Data Foto 15/05/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 15/05/2023



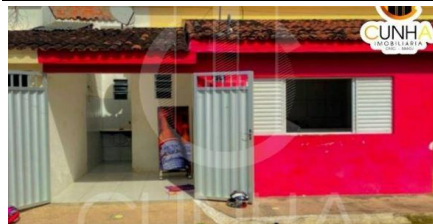
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 15/05/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/05/2023

Fotos da Amostra 4

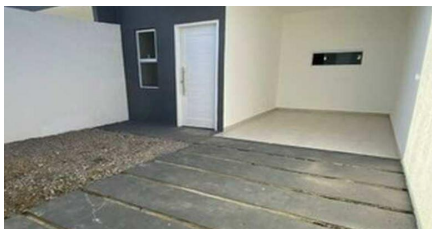


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/05/2023

Fotos da Amostra 5

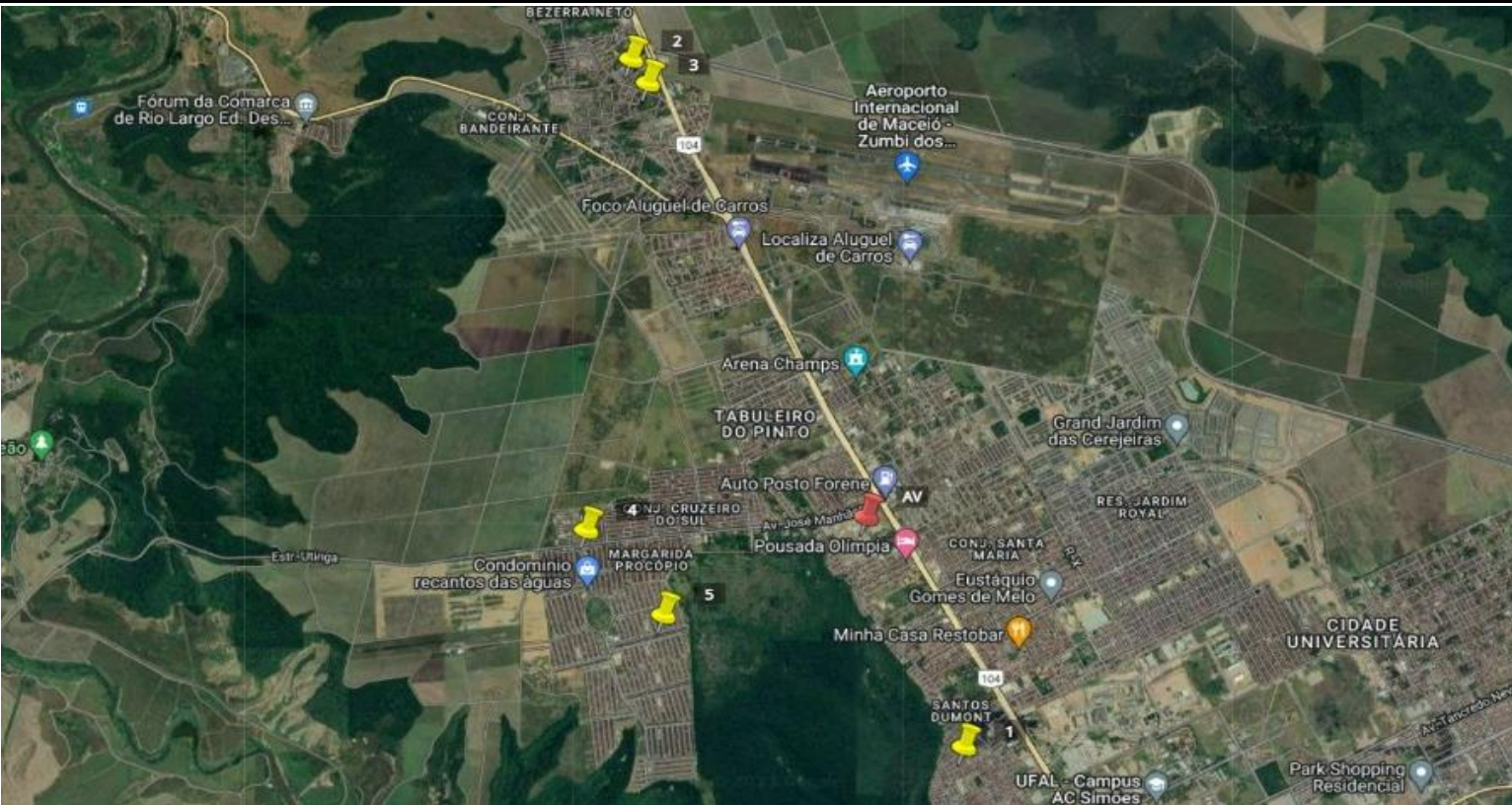


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/05/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 202328154

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Horizontal

Logradouro: Rodovia BR. 104,

Andar:

Complemento: Casa 2

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 ² | Data: 16/05/2023 | Valor:R\$ 110.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0yYjM4kTN | | | | |


Elemento Comparativo 2

| | | | | | |
|---|--|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------|
|  | Endereço: Rua Pratygy, 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 ² | Data: 16/05/2023 | Valor:R\$ 120.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMzYjM4kTN | | | | |

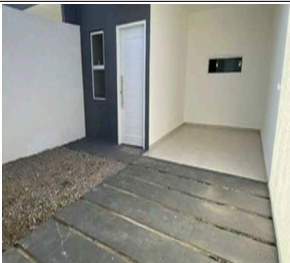
Elemento Comparativo 3

| | | | | | |
|--|--|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
|  | Endereço: Rua Pratygy, 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 ² | Data: 16/05/2023 | Valor:R\$ 120.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMzYjM4kTN | | | | |

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: 1 | 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 ² | Data: 16/05/2023 | Valor:R\$ 170.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMzYjM4kTN | | | | |

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 ² | Data: 16/05/2023 | Valor:R\$ 170.000,00 | | |
| | Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMzYjM4kTN | | | | |

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 | 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

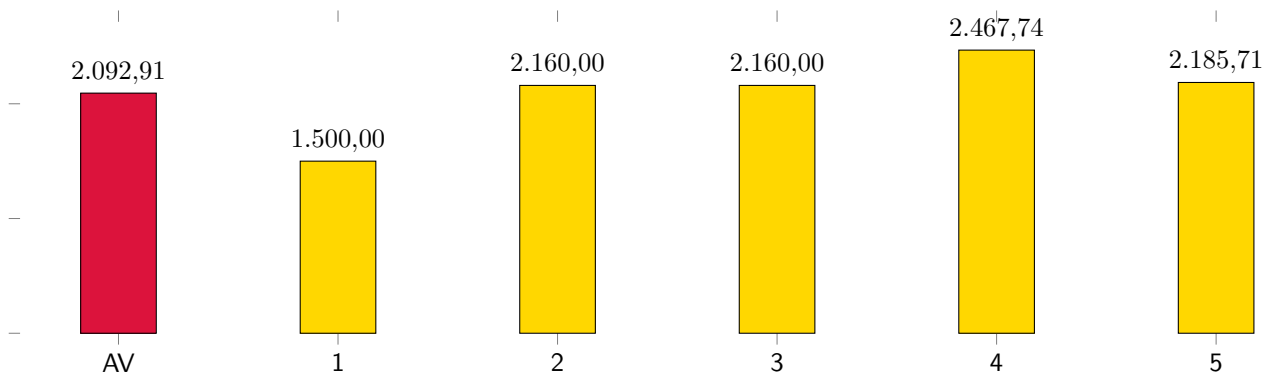
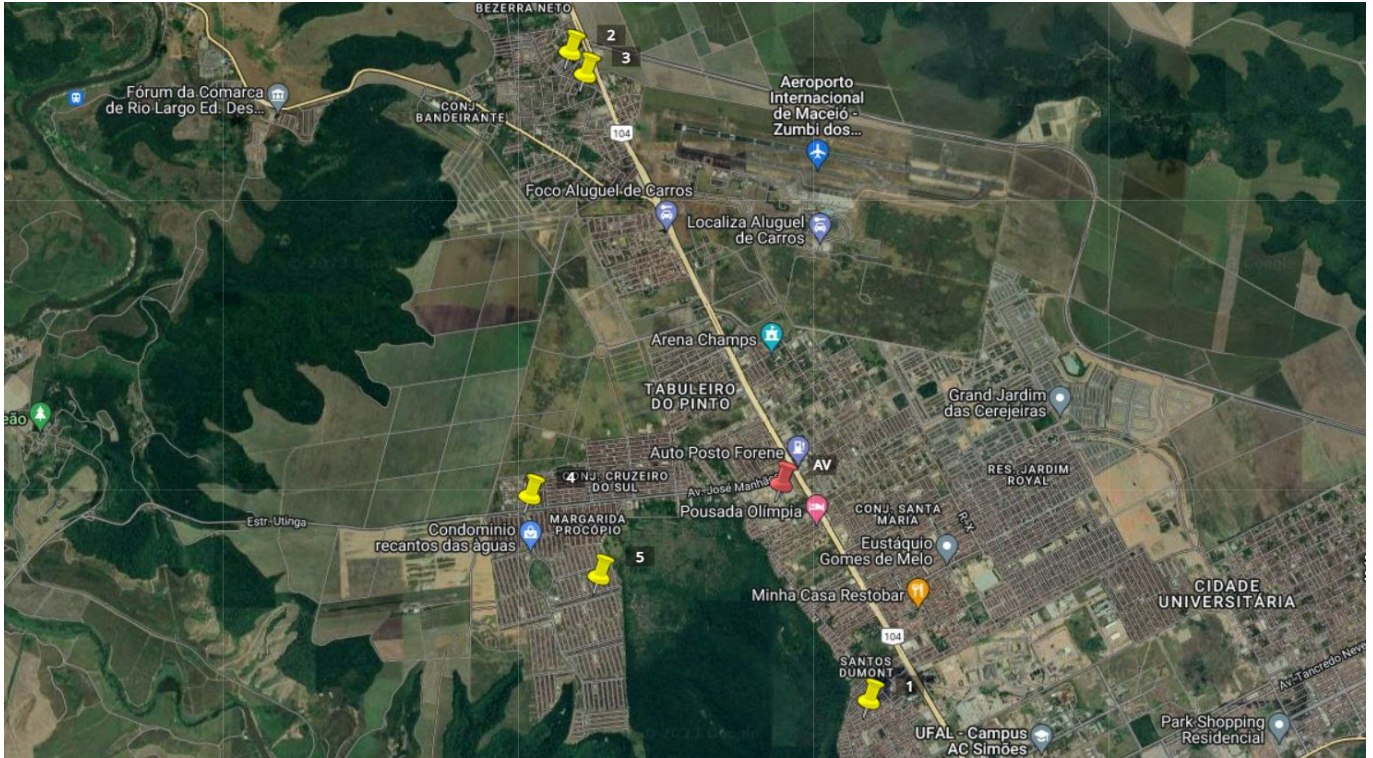
| Valor Unitário Saneado (R\$/m ²) | Desvio Padrão (R\$/m ²) | Saneamento +30% (R\$/m ²) | Saneamento -30% (R\$/m ²) | Coefficiente de variação (%) | Amplitude do intervalo de confiança (%) | Valor de mercado (R\$) |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------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

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

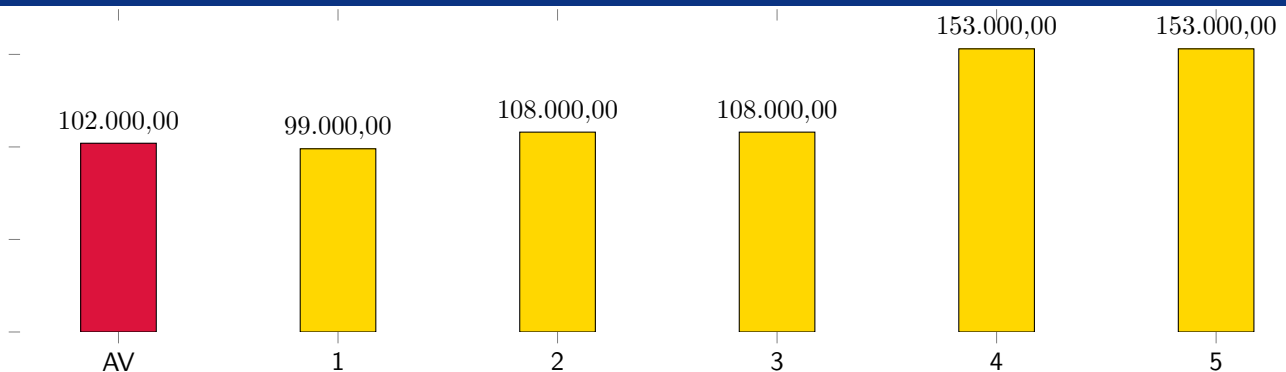
R\$ 102.000,00

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).