

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FRANCISCO BRENER MOTA DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 06611880356	Nome Condomínio/empreendimento 0		
Valor Compra Venda R\$ 315.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010336662		
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 3181			
Logradouro R UBIRAJARA ROCHA FONTENELE	Nº 2175	Andar 0	Complemento		
Bairro/Setor CIDADE COM DEUS	Cidade CAMOCIM	UF CE	CEP 62400-000	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 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 type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Centro - Nossa Sra. de Fátima - Olinda	Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 200,00 m ² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 8,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria: 0	Contato Telefônico Acompanhante: 0

Tipo do Acompanhante <input 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº de Pavimentos: 0	Nº Unidades Por Andar: 0	Nº Total de Unidades no condomínio: 0	Nº de Elevadores: 0	Valor Condomínio: R\$ 0,00	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input 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 Avaliado <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"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 10 Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
---	--	---	--	--	--

Uso do Imóvel Avaliado: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Total de Banheiros: 2
-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

Fachada Principal Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 3
Dimensões Área Privativa: 98,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 98,00 m ² Área Averbada: 98 m ² Área não Averbada 0 m ²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	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	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Pintura / Cerâmica	Telhado
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Pintura
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Pintura
Quarto de Vestir	1	Cerâmica	Pintura	Pintura
Banheiro social	1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura

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: 08/03/2024

Questões Complementares	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
✓ Trata-se de um imóvel isolado.		
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 3181 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Camocim-CE: Terreno com 200,00 m² e Construção com 98,00 m². ✓ Informações extraídas da Certidão Negativa de Tributos do Imóvel nº 0000000494: Terreno com 200,00 m² e Construção com 98,00 m². ✓ Áreas estimadas "in loco": Terreno com 200,00 m² e Construção com 98,00 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 98,00 m² e área de terreno de 200,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 55.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.900,00 a R\$3.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

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

1	Logradouro R ANTONIO MAGALHAES	Nº 2156	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 0,35 km
	Bairro/Setor CIDADE COM DEUS	Cidade CAMOCIM	UF CE	CEP 62400-000	Latitude -02,919893
	Descrição Casa		Fonte de Informações Ikaro Martins		Telefone (88) 99797-2756
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00		Data Venda / Oferta 11/03/2024	Valor m² R\$ 1.931,82	Padrão Normal-baixo
	Área Privativa 88		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro R RIACHUELO	Nº 2128	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1,59 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade CAMOCIM	UF CE	CEP 62400-000	Latitude -02,893886
	Descrição Casa		Fonte de Informações Heráclides Cortez		Telefone (88) 99481-4188
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00		Data Venda / Oferta 11/03/2024	Valor m² R\$ 3.200,00	Padrão Normal-baixo
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro R QUINTINO BOCAIUVA	Nº 335	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1,91 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade CAMOCIM	UF CE	CEP 62400-000	Latitude -02,892679
	Descrição Casa		Fonte de Informações Heráclides Cortez		Telefone (88) 99481-4188
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00		Data Venda / Oferta 11/03/2024	Valor m² R\$ 2.666,67	Padrão Normal-baixo
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro TV PAISSANDU	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1,92 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade CAMOCIM	UF CE	CEP 62400-000	Latitude -02,884489
	Descrição Casa		Fonte de Informações Humberto Farias		Telefone (88) 99747-8436
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00		Data Venda / Oferta 11/03/2024	Valor m² R\$ 2.580,65	Padrão Normal/Médio
	Área Privativa 155		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro TV SAO PEDRO	Nº 202	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2,07 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade CAMOCIM	UF CE	CEP 62400-000	Latitude -02,893743
	Descrição Casa		Fonte de Informações Livia Costa		Telefone (82) 99926-7341
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00		Data Venda / Oferta 11/03/2024	Valor m² R\$ 2.800,00	Padrão Normal/Médio
	Área Privativa 250		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): 200,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 98,00	Valor m²: R\$ 3.216,28	Valor Edificação: R\$ 315.195,67
Valor de Liquidez: R\$ 248.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 315.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 315.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 315.000,00	Valor por extenso: trezentos e quinze 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
3181	0	Indefinido		98,00	R\$ 315.000,00	R\$ 248.000,00
Valor Imóvel	R\$ 315.000,00	Valor por extenso: trezentos e quinze 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					
11/03/2024					

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

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

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição MEDIDOR DE LUZ
Data Foto 08/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição MEDIDOR DE ÁGUA
Data Foto 08/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição RUA
Data Foto 08/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição RUA
Data Foto 08/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 08/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 08/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 08/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição FACHADA INTERNA
Data Foto 08/03/2024



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 08/03/2024



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 08/03/2024



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 08/03/2024



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 08/03/2024



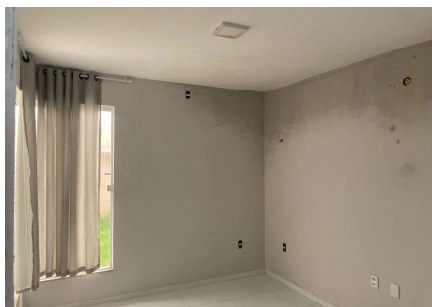
Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 08/03/2024



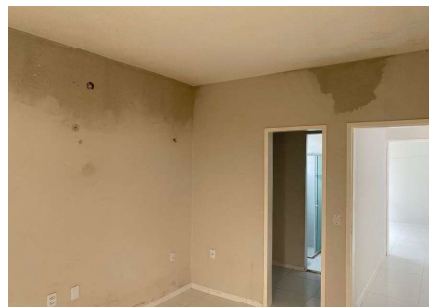
Representação Dormitório
Descrição QUARTO 01
Data Foto 08/03/2024



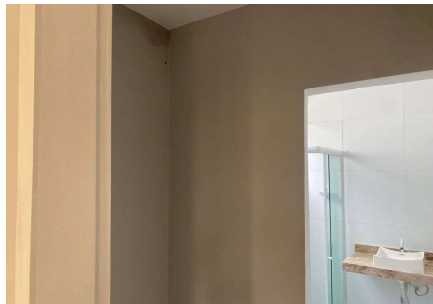
Representação Dormitório
Descrição QUARTO 02
Data Foto 08/03/2024



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 08/03/2024



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 08/03/2024



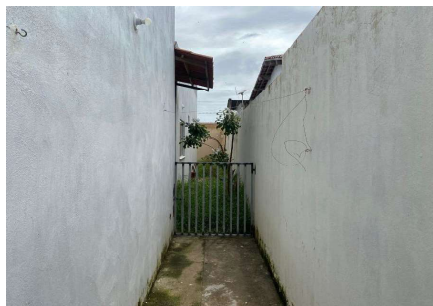
Representação Quarto de Vestir
Descrição CLOSET
Data Foto 08/03/2024



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 08/03/2024



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 08/03/2024



Representação Lateral
Descrição
Data Foto 08/03/2024



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 08/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/03/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/03/2024

Imagem - Mapa

OS: 0010336662

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R. Ubirajara Rocha Fontenele, 2175

Andar:

Complemento:

CEP: 62400-000

Bairro:Cidade com Deus

Cidade: Camocim - CE

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010336662

Elemento Comparativo 1

Endereço: R. Antônio Magalhães, 2156				
CEP: 62400-000	Bairro: Cidade com Deus	Cidade: Camocim - CE		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Ikaró Martins	Contato:	Telefone: (88) 9979-72756		
Área Construída: 88,00 m ²	Data: 11/03/2024	Valor: R\$ 170.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM3QzN1YzN				

Elemento Comparativo 2

Endereço: R. Riachuelo, 2128				
CEP: 62400-000	Bairro: Centro	Cidade: Camocim - CE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Heráclides Cortez	Contato:	Telefone: (88) 9948-14188		
Área Construída: 100,00 m ²	Data: 11/03/2024	Valor: R\$ 320.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM3QzN1YzN				

Elemento Comparativo 3

Endereço: R. Quintino Bocaiúva, 335				
CEP: 62400-000	Bairro: Centro	Cidade: Camocim - CE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Heráclides Cortez	Contato:	Telefone: (88) 9948-14188		
Área Construída: 120,00 m ²	Data: 11/03/2024	Valor: R\$ 320.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM3QzN1YzN				

Elemento Comparativo 4

Endereço: Tv. Paissandú, s/n				
CEP: 62400-000	Bairro: Centro	Cidade: Camocim - CE		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Humberto Farias	Contato:	Telefone: (88) 9974-78436		
Área Construída: 155,00 m ²	Data: 11/03/2024	Valor: R\$ 400.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3QzN1YzN				

Elemento Comparativo 5

Endereço: Tv. São Pedro, 202				
CEP: 62400-000	Bairro: Centro	Cidade: Camocim - CE		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Livia Costa	Contato:	Telefone: (82) 9992-67341		
Área Construída: 250,00 m ²	Data: 11/03/2024	Valor: R\$ 700.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3QzN1YzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço (R\$/m ²)	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	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 ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	170.000,00	88,00	0,95	1.835,23	85	0,9827	1,4389	0,9735	1,0734	1,0000	1,0000	743,53	2.578,76	1,4051	2.578,76
2	320.000,00	100,00	0,95	3.040,00	85	1,0430	1,2358	1,0051	1,0293	1,0000	1,0000	824,97	3.864,97	1,2714	3.864,97
3	320.000,00	120,00	0,95	2.533,33	85	1,0430	1,2358	1,0519	1,0477	1,0000	1,0000	852,78	3.386,12	1,3366	3.386,12
4	400.000,00	155,00	0,95	2.451,61	85	0,9475	1,1319	1,0590	1,1112	1,0000	1,0000	582,72	3.034,33	1,2377	3.034,33
5	700.000,00	250,00	0,95	2.660,00	85	0,9475	1,0000	1,1242	1,1299	1,0000	1,0000	557,24	3.217,24	1,2095	3.217,24
AV		98,00													3.216,28

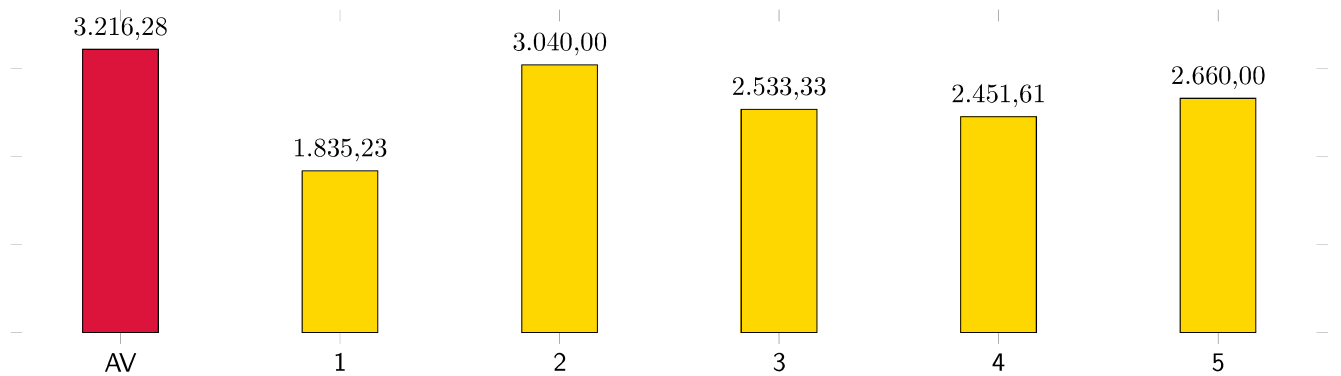
Resumo dos Resultados

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\$)
3.216,28	471,43	4.181,17	2.251,40	14,66	20,10	315.195,67

Resultado da Avaliação

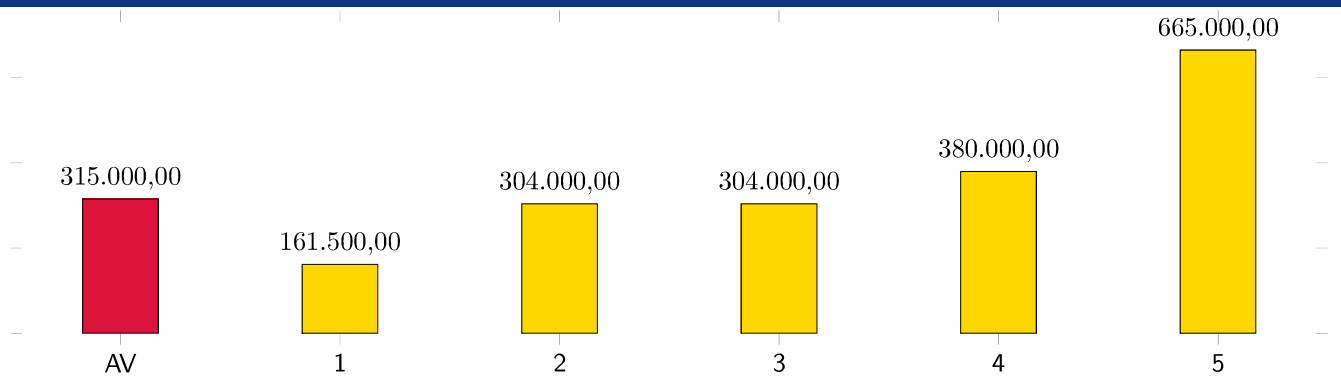
Valor de Mercado
R\$ 315.000,00

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\$ 315.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	945,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenç	1.000,00 0,03% ao mês	Inflação média ao ano	4,82% IPCA 12 meses
Comissão]	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79% ao ano
Total 1	0,30% ao mês	Total 2	0,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,01% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 78,73% **R\$ 248.000,00****Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	x	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio	x	médio/baixo	baixo
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal	x	normal/difícil	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal		normal/recessivo	X recessivo

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).