

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	N° do Pedido <b>0010347690</b>	Data Solicitação <b>23/04/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>ALEXANDRE RIBEIRO DESSIMONI</b>		CPF/CNPJ <b>622.624.166-72</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Travessa Pedro Adão</b>	Número <b>67</b>	Complemento	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Pouso Alegre</b>	UF <b>MG</b>	CEP <b>37550000</b>
Tipo do imóvel <b>Sobrado</b>	Matrícula <b>12.644</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01° CRI DE POUSO</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.087.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 761.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Sobrado	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20
<b>05 - Ano Construção</b> -	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Alto	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 4	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 3
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 163.42
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 163.42
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 163.42	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de Estar	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Sala de Jantar	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Lavabo	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Área Gourmet (Térreo)	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Área de Serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Edícula - Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Edícula - Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Dormitório	2	Laminado	Pintura	Pintura
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Suíte	1	Laminado	Pintura	Pintura
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Área Gourmet (Superior)	1	Cerâmico	Cerâmico	Telhas
Piscina	1	Cerâmico	Pintura	Descoberto

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> Centro, Santa Cruz e São José	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Alto
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 156.75	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 9.5
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 9.5	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 16.5
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 16.5	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constituiu boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - -	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> -
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> -	<b>04 - Observações Finais</b> -

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 1.700.000,00																											
	<p><b>Endereço</b> Rua Adolfo Olinto, S/N , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>6</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>3</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>296,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 1.700.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>30</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Alto</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>213,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="2">URL</td> <td><a href="https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-6-quartos-296-m/CA2177-TAZ">https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-6-quartos-296-m/CA2177-TAZ</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	6	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	2	Área privativa	296,00	Valor	R\$ 1.700.000,00	Idade aparente	30	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular	Área do terreno	213,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-6-quartos-296-m/CA2177-TAZ">https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-6-quartos-296-m/CA2177-TAZ</a>
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	6	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	2																					
Área privativa	296,00	Valor	R\$ 1.700.000,00	Idade aparente	30	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular																			
Área do terreno	213,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-6-quartos-296-m/CA2177-TAZ">https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-6-quartos-296-m/CA2177-TAZ</a>																				
	<p><b>Endereço</b> Rua João Basílio, s/n , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>3</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>3</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>256,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 1.700.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>15</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Alto</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>255,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="2">URL</td> <td><a href="https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-3-quartos-256-m/CA1606-JMDX">https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-3-quartos-256-m/CA1606-JMDX</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	1	Área privativa	256,00	Valor	R\$ 1.700.000,00	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular	Área do terreno	255,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-3-quartos-256-m/CA1606-JMDX">https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-3-quartos-256-m/CA1606-JMDX</a>
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	1																					
Área privativa	256,00	Valor	R\$ 1.700.000,00	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular																			
Área do terreno	255,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-3-quartos-256-m/CA1606-JMDX">https://www.paimoveispa.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-3-quartos-256-m/CA1606-JMDX</a>																				
	<p><b>Endereço</b> R. Dona Janda, S/N , Astúrias</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>3</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>4</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>180,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 1.890.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>5</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Alto</td> <td>Estado de conservação</td> <td>NovajRegular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>408,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="2">URL</td> <td><a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r\$-3001090259.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r\$-3001090259.html</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	4	Área privativa	180,00	Valor	R\$ 1.890.000,00	Idade aparente	5	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	NovajRegular	Área do terreno	408,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r\$-3001090259.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r\$-3001090259.html</a>
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	4																					
Área privativa	180,00	Valor	R\$ 1.890.000,00	Idade aparente	5	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	NovajRegular																			
Área do terreno	408,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r\$-3001090259.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r\$-3001090259.html</a>																				
	<p><b>Endereço</b> R. Dona Janda, s/n , Jardim Altaville</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>4</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>1</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>160,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 1.500.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>15</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Alto</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>400,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="2">URL</td> <td><a href="https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-160-m/CA0249-TAZ?from=sale">https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-160-m/CA0249-TAZ?from=sale</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	2	Área privativa	160,00	Valor	R\$ 1.500.000,00	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular	Área do terreno	400,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-160-m/CA0249-TAZ?from=sale">https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-160-m/CA0249-TAZ?from=sale</a>
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	2																					
Área privativa	160,00	Valor	R\$ 1.500.000,00	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular																			
Área do terreno	400,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-160-m/CA0249-TAZ?from=sale">https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-160-m/CA0249-TAZ?from=sale</a>																				
	<p><b>Endereço</b> Rua Comendador José Garcia, s/n , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>4</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>2</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>208,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 1.400.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>35</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Alto</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>210,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td>Terreno Plano</td> <td colspan="2">URL</td> <td><a href="https://www.anitaribeiro.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-208-m/CA0253-AN05?from=sale">https://www.anitaribeiro.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-208-m/CA0253-AN05?from=sale</a></td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	2	Área privativa	208,00	Valor	R\$ 1.400.000,00	Idade aparente	35	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular	Área do terreno	210,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.anitaribeiro.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-208-m/CA0253-AN05?from=sale">https://www.anitaribeiro.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-208-m/CA0253-AN05?from=sale</a>
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	2																					
Área privativa	208,00	Valor	R\$ 1.400.000,00	Idade aparente	35	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular																			
Área do terreno	210,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano	URL		<a href="https://www.anitaribeiro.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-208-m/CA0253-AN05?from=sale">https://www.anitaribeiro.com.br/imovel/casa-pouso-alegre-4-quartos-208-m/CA0253-AN05?from=sale</a>																				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 1.087.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 761.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 1.087.000,00</b>

COMENTÁRIOS	
- Informações extraídas da matrícula nº 12.644 do Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG: Terreno com 156,75m² e Construção com 163,42m².	- Informações extraídas do IPTU nº 001.0038.0243.000: Terreno com 152,00m² e Construção com 192,00m².
- Áreas estimadas "in loco": Construção com 211,28 m².	- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 163,42m² e área de terreno de 156,75m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$285.000,00.	- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$5.700,00 a R\$10.500,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO	
São Paulo, Terça-feira, 27 de Maio de 2025	
<b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	
5062265096	

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Identificação do Logradouro



Logradouro à Esquerda



Vizinho à Esquerda



Vizinho à Direita



Logradouro à Direita



Vizinho Frontal



Identificação do Imóvel



Garagem- Foto 1



Entrada - Foto 2



Entrada - Foto 3



Garagem- Foto 4



Garagem- Foto 5



Corredor Interno - Térreo



Área Externa - Foto 1



Cobertura de Vidro



Área Externa - Foto 2



Área Gourmet Térreo



Área de Serviço - Foto 1



Área de Serviço - Foto 2



Vista para Escada Externa



Edícula - Foto 1



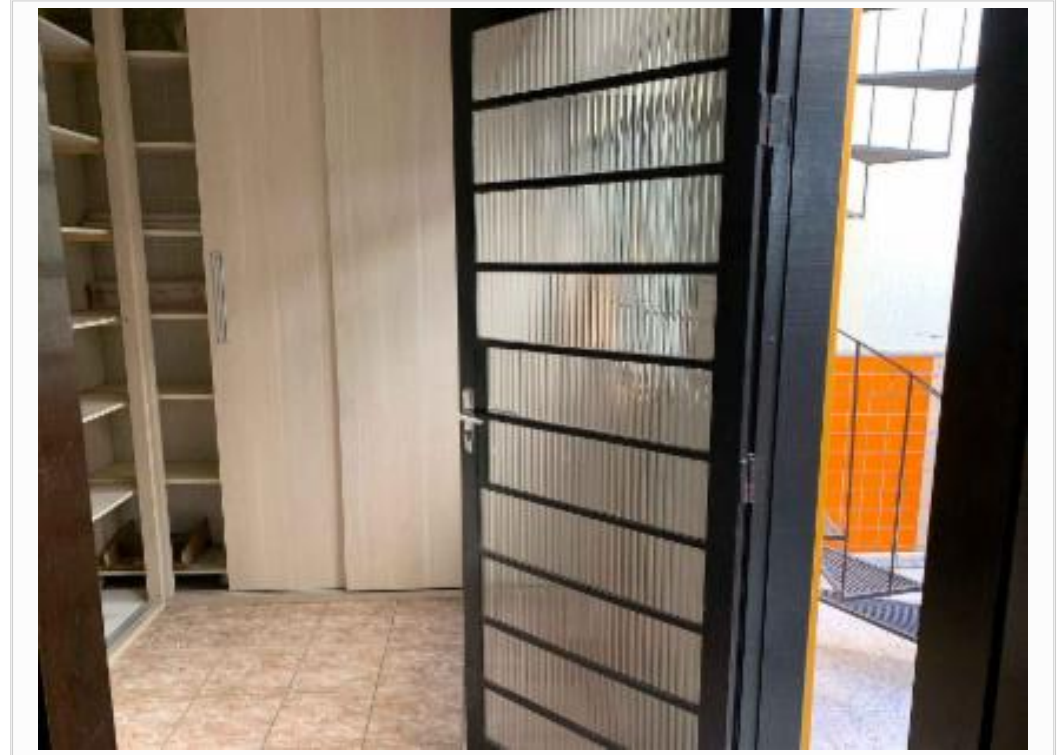
Edícula - Foto 2



Edícula - Foto 3 - Banheiro



Edícula - Foto 4 - Banheiro



Edícula - Foto 5



Edícula - Foto 6



Escada Externa



Cozinha 1



Sala de Jantar - Foto 1



Sala de Estar Térrea - Foto 1



Sala de Estar Térrea - Foto 2



Sala de Jantar - Foto 2



Sala de Jantar - Foto 3



Lavabo Térreo



Sala de Jantar - Foto 4 - Escada



Escada Interna



Suíte 1 - Foto 2



Suíte 1 - Foto 1



Suíte 1 - Foto 3 - Banheiro



Suíte 1 - Foto 4 - Banheiro



Suíte 1 - Foto 5



Corredor Superior



Banheiro Superior - Foto 1



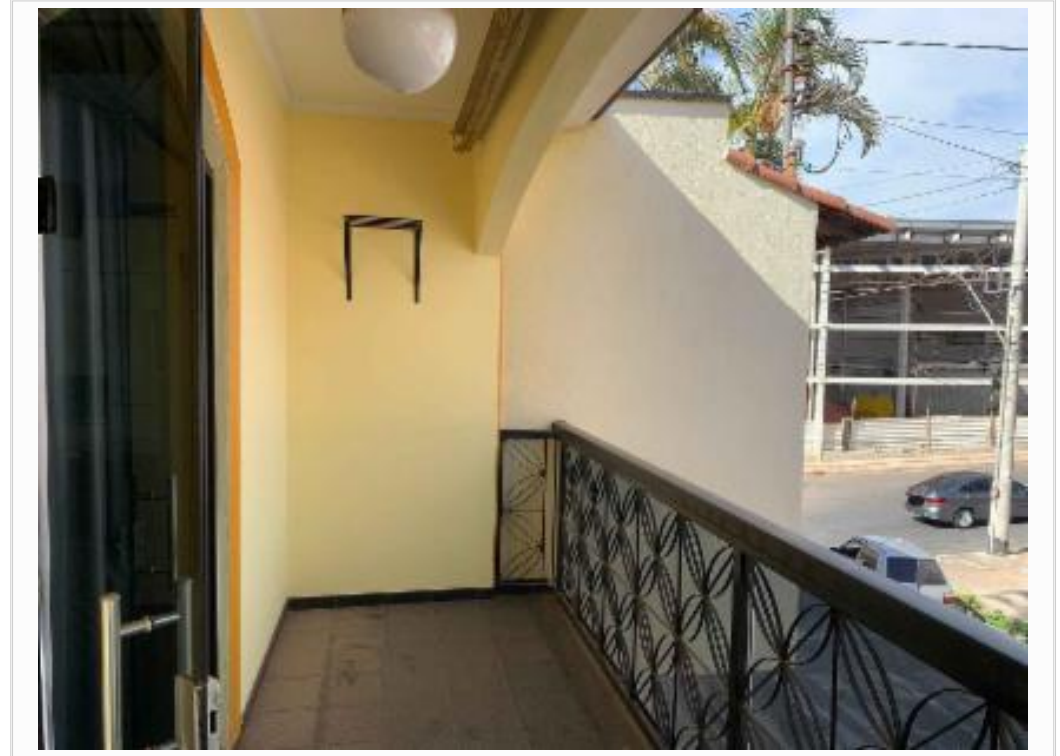
Banheiro Superior - Foto 2



Banheiro Superior - Foto 3



Dormitório 1 - Foto 1



Dormitório 1 - Foto 2 - Sacada



Dormitório 1 - Foto 3 - Sacada



Dormitório 2 - Foto 1



Dormitório 2 - Foto 2



Dormitório 2 - Foto 3



Dormitório 2 - Foto 4



Área Gourmet Superior - Foto 2



Área Gourmet Superior - Foto 1



Vista para Dormitório 2



Vista para Piscina



Piscina Superior

OS: 0010347690

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: Travessa Pedro Adão, 67

Andar:

Complemento:

CEP: 37550-000

Bairro:Centro

Cidade: Pouso Alegre - MG

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)

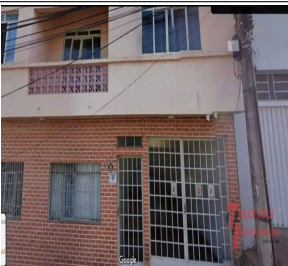
Estado de Conservação IBAPE-SP: C

**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 163,42Unitário (R\$/ $m^2$ ): 6.650,28


Valor (R\$): 1.086.788,75

Valor adotado (R\$):  
1.087.000,00


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Adolfo Olinto, S/N				
	CEP: 37550-032	Bairro: Centro	Cidade: Pouso Alegre - MG		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 6	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Tadeu Imóveis	Contato:	Telefone: (35) 3422-1773		
	Área Construída: 296,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/04/2025	Valor: R\$ 1.700.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QT0yAzNyETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QT0yAzNyETM</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua João Basílio, S/N				
	CEP: 37550-121	Bairro: Centro	Cidade: Pouso Alegre - MG		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: P.A Imóveis	Contato:	Telefone: (35) 9886-4845		
	Área Construída: 256,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/04/2025	Valor: R\$ 1.700.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UT0yAzNyETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UT0yAzNyETM</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Dona Janda, S/N				
	CEP: 37550-000	Bairro: Astúrias	Cidade: Pouso Alegre - MG		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: VIPIMOVEIS	Contato:	Telefone: (35) 9970-84705		
	Área Construída: 180,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/04/2025	Valor: R\$ 1.890.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YT0yAzNyETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YT0yAzNyETM</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Dona Janda, S/N				
	CEP: 37550-000	Bairro: Jardim Altaville	Cidade: Pouso Alegre - MG		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Tadeu Imóveis	Contato:	Telefone: (35) 3422-1773		
	Área Construída: 160,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/04/2025	Valor: R\$ 1.500.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cT0yAzNyETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cT0yAzNyETM</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Comendador José Garcia, S/N				
	CEP: 37550-007	Bairro: Centro	Cidade: Pouso Alegre - MG		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Anita Ribeiro De Melo Pereira	Contato:	Telefone: (35) 9971-09520		
	Área Construída: 210,00 m <sup>2</sup>	Data: 24/04/2025	Valor: R\$ 1.400.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gT0yAzNyETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gT0yAzNyETM</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	1.700.000,00	296,00	0,9	5.168,92	80	1,1288	1,0000	1,0771	1,0683	1,0000	1,0000	1.284,44	6.453,36	1,2485	6.453,36
2	1.700.000,00	256,00	0,9	5.976,56	80	0,9524	1,0000	1,0577	0,9914	1,0000	1,0000	65,83	6.042,39	1,0110	6.042,39
3	1.890.000,00	180,00	0,9	9.450,00	80	0,8652	1,0000	1,0245	0,8205	1,0000	1,0000	-2.483,78	6.966,22	0,7372	6.966,22
4	1.500.000,00	160,00	0,9	8.437,50	80	0,9524	1,0000	0,9947	0,8023	1,0000	1,0000	-2.034,03	6.403,47	0,7589	6.403,47
5	1.400.000,00	210,00	0,9	6.000,00	80	1,2171	1,0000	1,0647	0,9926	1,0000	1,0000	1.385,95	7.385,95	1,2310	7.385,95
AV		163,42													6.650,28

## Resumo dos Resultados

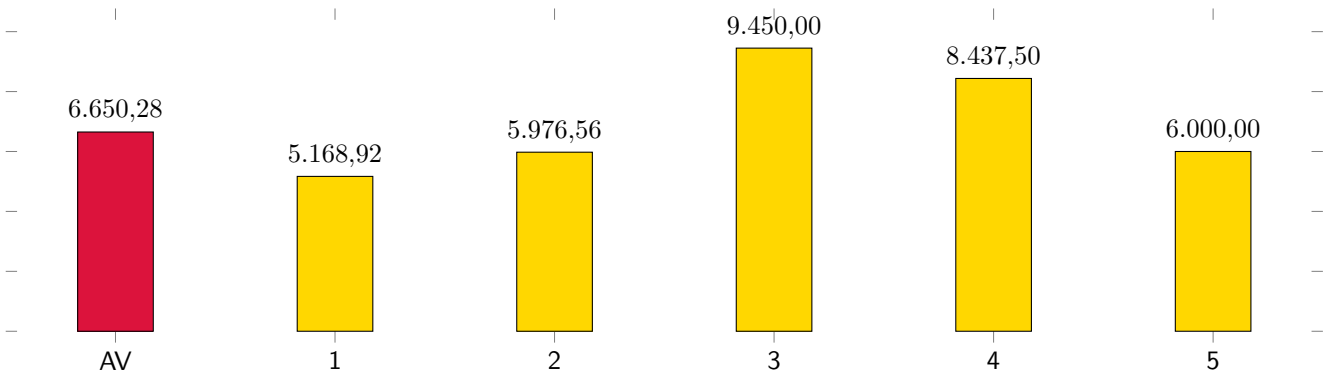
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.650,28	526,68	8.645,36	4.655,20	7,92	10,86	1.086.788,75

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

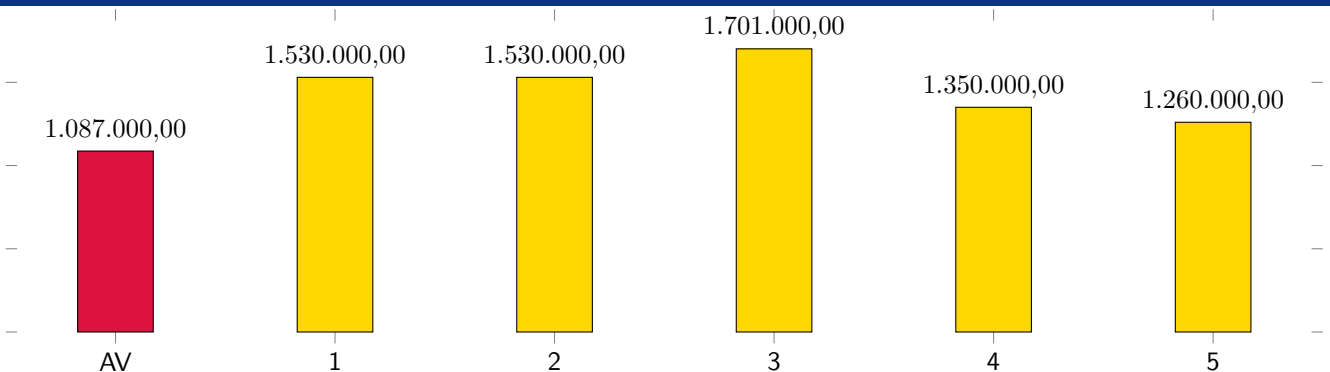
**R\$ 1.087.000,00**

## Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

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



\*Valor dos elementos descontado fator oferta