

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 15/04/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Fabricio Teixeira Silva		CPF/CNPJ 941.948.072-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA MANGANES	Número 0	Complemento LT 29, QUADRA M	
Bairro NOVA XINGUARA	Município Xinguara	UF PA	CEP 68555100
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 20.069-L.2CX	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI DE XINGUARA/PA	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 707.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 495.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5		
05 - Ano Construção 0		06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto		08 - Uso do Imóvel Residencial		
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria		10 - N° Pavimentos da Unidade 1		
11 - N° de Banheiros 3		12 - N° de Dormitórios 2		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 189.93		
19 - Área Comum (em m²) 0		20 - Área Total (em m²) 189.93		
21 - Área Averbada (em m²) 189.93		22 - Área não Averbada (em m²) 0		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro NOVA XINGUARA, Selectas e Centro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 300	04 - Testada/Frente (em metros) 12
05 - Fundos (em metros) 12	06 - Lado Direito (em metros) 25
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25	08 - Fração ideal (em %) 100

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

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

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 850.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Tangará, 0 , Centro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 296,64	Qtd. Banheiros 4
Valor R\$ 850.000,00	Qtd. Vagas 3
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto
Estado de conservação Novo/Regular	Área do terreno 427,50
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/casa/xinguaracentro/belissima_casa_a_venda_i_setor_nobre_i_xinguar/634871	

AMOSTRA 2	R\$ 650.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Guriata, 0 , Centro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 191,25	Qtd. Banheiros 2
Valor R\$ 650.000,00	Qtd. Vagas 3
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Novo/Regular	Área do terreno 450,00
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/casa/xinguaracentro/casa_a_venda_i_centro_i_apanas_70_metros_da_av_xingu_apt_a_financiamento/747292#gallery1-2	

AMOSTRA 3	R\$ 850.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Marechal Deodoro da Fonseca, s/n , Centro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 180,00	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 850.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto
Estado de conservação Novo/Regular	Área do terreno 400,00
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.makroimobiliaria.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-xinguar/82302	

AMOSTRA 4	R\$ 650.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Paraná, 66 , Centro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 170,00	Qtd. Banheiros 2
Valor R\$ 650.000,00	Qtd. Vagas 2
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Novo/Regular	Área do terreno 430,00
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/casa/xinguaracentro/casa_a_venda_no_centro_de_xinguar_pa_3_quartos_2_suites_piscina_e_localizacao_privilegiada/786347#gallery1-2	

AMOSTRA 5	R\$ 980.000,00
-----------	----------------

	Endereço Edmundo Champagne, s/n , Condomínio Nova Suíça Residence
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 320,00	Qtd. Banheiros 4
Valor R\$ 980.000,00	Qtd. Vagas 2
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto
Estado de conservação Novo/Regular	Área do terreno 450,00
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/casa/xinguar/condominio_nova_suica_residence/imovel_exclusivo_a_venda_i_condominio_nova_suica_residence/753315	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 707.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 495.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 707.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS	
-------------	--

- Informações extraídas da matrícula nº 20.069-L.2CX do Registro de Imóveis de Xinguará - PA: Terreno com 300,00m² e Construção com 189,93 m².
 - Informações extraídas do IPTU nº 580407251052596: Áreas não informadas.
 - Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 189,93 m² e área de terreno de 300,00 m².
 - Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$75.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.900,00 a R\$4.800,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação

- 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 23 de Abril de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

■ Declaro que não tenho interesse pessoal 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, normas ABNT e IBAPE, e informações 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



ID



Medidor



Rua 1



Vizinho 1



Vizinho 2

OS: TAK4011

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: RUA MANGANES,

Andar:

Complemento: LT 29, QUADRA M

CEP: 68555-100

Bairro:NOVA XINGUARA

Cidade: Xinguara - PA

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

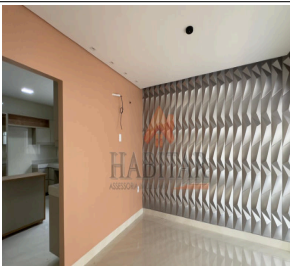
AvaliaçãoÁrea (m^2): 189,93Unitário (R\$/ m^2): 3.722,65

Valor (R\$): 707.042,03


Valor adotado (R\$):
707.000,00

OS: TAK4011


Elemento Comparativo 1

	Endereço: R. Tangará, 0				
	CEP: 68555-150	Bairro: Centro	Cidade: Xinguara - PA		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Habitar Assessoria Imobiliária		Contato:	Telefone: (94) 9916-31342	
	Área Construída: 296,64 m ²	Data: 22/04/2025	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QzNxMzMyETM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: R. Guriatã, 0				
	CEP: 68555-560	Bairro: Centro	Cidade: Xinguara - PA		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Habitar Assessoria Imobiliária		Contato:	Telefone: (94) 9916-31342	
	Área Construída: 191,25 m ²	Data: 22/04/2025	Valor: R\$ 650.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UzNxMzMyETM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Mal. Cordeiro de Farias, s/n				
	CEP: 68557-035	Bairro: Centro	Cidade: Xinguara - PA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Makro Imobiliária		Contato:	Telefone: (31) 9941-30063	
	Área Construída: 180,00 m ²	Data: 22/04/2025	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YzNxMzMyETM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Paraná, 66				
	CEP: 68555-270	Bairro: Centro	Cidade: Xinguara - PA		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Habitar Assessoria Imobiliária		Contato:	Telefone: (94) 9916-31342	
	Área Construída: 170,00 m ²	Data: 22/04/2025	Valor: R\$ 650.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=czNxMzMyETM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: ALAMEDA CHAMPAGNE, s/n				
	CEP: 68557-758	Bairro: Condomínio Nova Suíça Residence	Cidade: Xinguara - PA		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Habitar Assessoria Imobiliária		Contato:	Telefone: (94) 9916-31342	
	Área Construída: 320,00 m ²	Data: 22/04/2025	Valor: R\$ 980.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gzNxMzMyETM				

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	850.000,00	296,64	0,9	2.578,88	90	1,0371	1,1273	1,0573	1,0120	1,0000	1,0000	560,37	3.139,25	1,2173	3.139,25
2	650.000,00	191,25	0,9	3.058,82	90	1,0371	1,2331	1,0017	0,9495	1,0000	1,0000	594,56	3.653,38	1,1944	3.653,38
3	850.000,00	180,00	0,9	4.250,00	90	1,0371	1,1273	0,9867	0,9566	1,0000	1,0000	387,77	4.637,77	1,0912	4.637,77
4	650.000,00	170,00	0,9	3.441,18	90	1,0371	1,2331	0,9727	0,9406	1,0000	1,0000	538,28	3.979,45	1,1564	3.979,45
5	980.000,00	320,00	0,85	2.603,13	90	1,0371	1,1273	1,0674	1,0152	1,0000	1,0000	600,24	3.203,37	1,2306	3.203,37
AV		189,93													3.722,65

Resumo dos Resultados

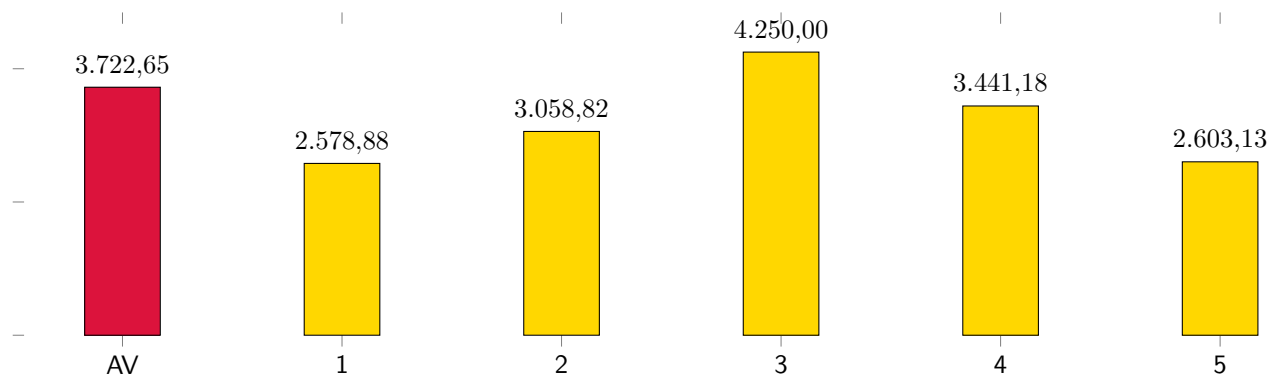
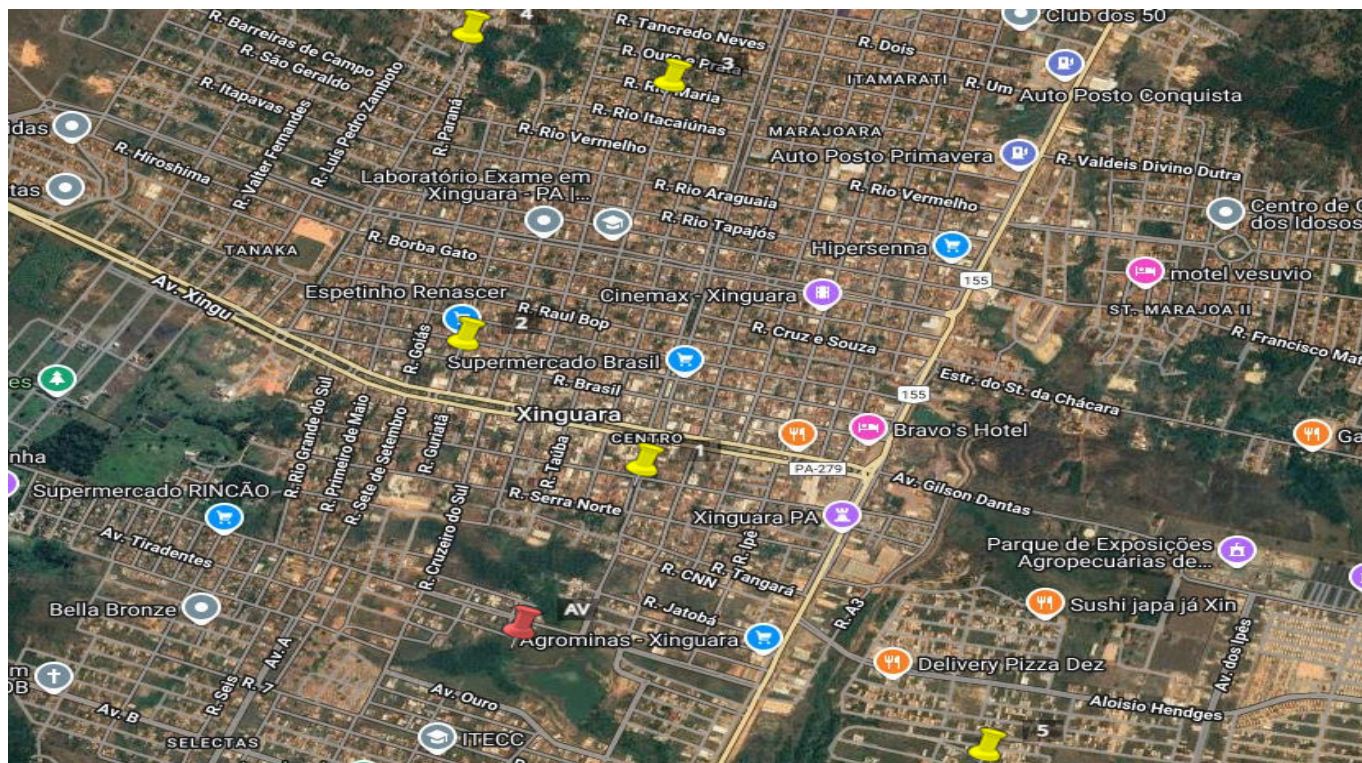
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.722,65	615,89	4.839,44	2.605,85	16,54	22,69	707.042,03

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

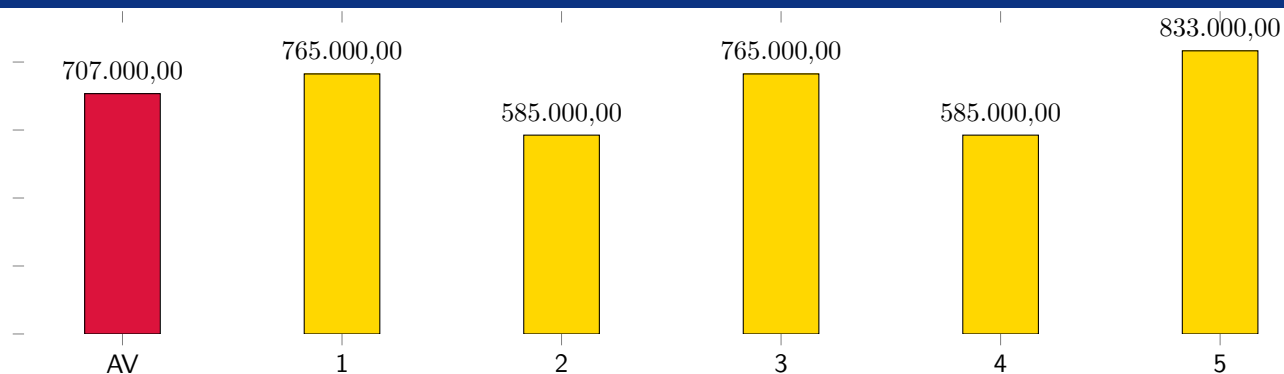
R\$ 707.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta