

IDENTIFICAÇÃO				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEONARDO HIGOR SIMPLICIO DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 12008286401		Nome Condomínio/Empreendimento 0
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010362034
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 36.296		
Logradouro R ANTONIO TORRES	Nº 162	Andar 0	Complemento LT 3 QD 9 PARTE	
Bairro/Setor MONTE CASTELO	Cidade PATOS	UF PB	CEP 58707-130	Latitude Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO				
<b>Região</b> <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		<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"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: 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> <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		<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 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b> Jardim Frei Manoel - Jatobá - Maternidade		<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: 125,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m		
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> 0 <b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> 0		
<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: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano				
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<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>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		
<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>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input 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 10 Ano Construção 0	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo		
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 96,90 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 96,90 m <sup>2</sup> Área Averbada: 96,9 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		<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**

Data da Vistoria: 26/06/2024


- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | 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?<br>✓ 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.                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>✓ 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.                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?<br>✓ Trata-se de um imóvel isolado.   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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?<br>✓ 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.             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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?<br>✓ 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. | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?<br>✓ 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.   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>✓ 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.                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 36296 da Certidão do Oficial do Registro de Imóveis de Patos- PB: Terreno com 125,00 m² e Construção com 96,90 m². ✓ Informações extraídas do Extrato Cadastro Imobiliário nº 31.004.022.0040.000.0: Terreno com 150,00 m² e Construção com 96,90 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 96,90 m² e área de terreno de 125,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 25.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.400,00 a R\$2.200,00/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.

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

1	Logradouro R SABINO VIANA	Nº 280	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4207.29 km
	Bairro/Setor MONTE CASTELO	Cidade PATOS	UF PB	CEP 58707-020	Latitude -07.040208
	Descrição Casa			Fonte de Informações Carlos Werneck Benevides de Moraes	Telefone (83) 98823-1672
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 26/06/2024	Valor m² R\$ 1.444,44	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 120,00	Área da Edificação (m²) 90,00			
2	Logradouro R MARIA LUIZ CALIXTO	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4206.29 km
	Bairro/Setor SETE CASAS	Cidade PATOS	UF PB	CEP 58705-390	Latitude
	Descrição Casa			Fonte de Informações Carlos Werneck Benevides de Moraes	Telefone (83) 98823-1672
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 26/06/2024	Valor m² R\$ 1.840,68	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 97.79		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 168,00	Área da Edificação (m²) 97,79			
3	Logradouro R PROFESSOR JOSE ARAUJO	Nº 626	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4208.4 km
	Bairro/Setor MATERNIDADE	Cidade PATOS	UF PB	CEP 58701-340	Latitude -07.036929
	Descrição Casa			Fonte de Informações Carlos Werneck Benevides de Moraes	Telefone (83) 98823-1672
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 26/06/2024	Valor m² R\$ 1.741,94	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 155		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 155,00			
4	Logradouro R SANTANA	Nº 184	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4207.98 km
	Bairro/Setor SANTO ANTONIO	Cidade PATOS	UF PB	CEP 58701-150	Latitude -07.035172
	Descrição Casa			Fonte de Informações Carlos Werneck Benevides de Moraes	Telefone (83) 98823-1672
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 26/06/2024	Valor m² R\$ 2.187,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 160		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 160,00			
5	Logradouro R ALEXANDRE DE CARVALHO	Nº 66	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4208.09 km
	Bairro/Setor BELO HORIZONTE	Cidade PATOS	UF PB	CEP 58704-240	Latitude -07.020260
	Descrição Casa			Fonte de Informações Carlos Werneck Benevides de Moraes	Telefone (83) 98823-1672
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 26/06/2024	Valor m² R\$ 2.111,11	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 330,00	Área da Edificação (m²) 180,00			

Tabela de homogeneização						
Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: III			
Metodologia:						
Fatores:						
Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 125,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 96,60		Valor m²: R\$ 2.569,61		Valor Edificação: R\$ 248.995,41		
Valor de Liquidez: R\$ 196.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 250.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 250.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta 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
36.296	0	Indefinido		96,60	R\$ 250.000,00	R\$ 196.000,00
Valor Imóvel	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta 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 01/07/2024						

"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 26/06/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 26/06/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 26/06/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 26/06/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 26/06/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 26/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 26/06/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 26/06/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 26/06/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/06/2024

Fotos da Amostra 5

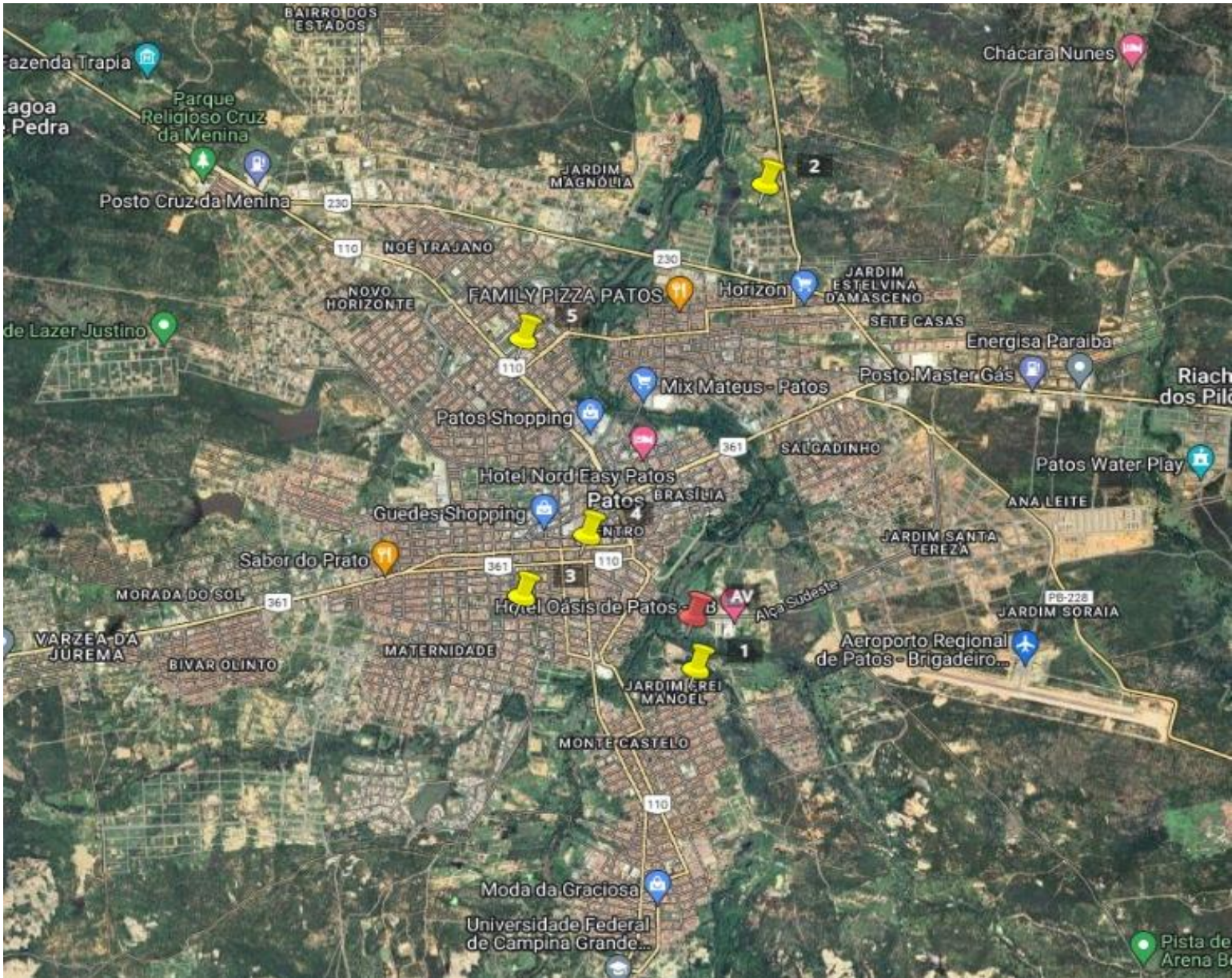


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/06/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010362034

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: R. Antonio Torres, 162

Andar:

Complemento: LT 3 QD 9

CEP: 58707-130

Bairro: Monte Castelo

Cidade: Patos - PB

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

OS: 0010362034

Elemento Comparativo 1

Endereço: R. Sabino Viana, 280				
CEP: 58707-020	Bairro: Monte Castelo	Cidade: Patos - PB		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Carlos Werneck Benevides de Moraes		Contato:	Telefone: (83) 9882-31672	
Área Construída: 90,00 m <sup>2</sup>	Data: 26/06/2024	Valor:R\$ 130.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AM5cTNYQD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AM5cTNYQD0</a>				

Elemento Comparativo 2

Endereço: R. Maria Luiz Calixto, s/n				
CEP: 58705-390	Bairro: Jardim Colonial	Cidade: Patos - PB		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Carlos Werneck Benevides de Moraes		Contato:	Telefone: (83) 9882-31672	
Área Construída: 97,79 m <sup>2</sup>	Data: 26/06/2024	Valor:R\$ 180.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QM5cTNYQD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QM5cTNYQD0</a>				

Elemento Comparativo 3

Endereço: R. Prof. José Araújo, 626				
CEP: 58701-340	Bairro: Jardim Guanabara	Cidade: Patos - PB		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Carlos Werneck Benevides de Moraes		Contato:	Telefone: (83) 9882-31672	
Área Construída: 155,00 m <sup>2</sup>	Data: 26/06/2024	Valor:R\$ 270.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=gM5cTNYQD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=gM5cTNYQD0</a>				

Elemento Comparativo 4

Endereço: R. Santana, 184				
CEP: 58701-150	Bairro: Santo Antonio	Cidade: Patos - PB		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Carlos Werneck Benevides de Moraes		Contato:	Telefone: (83) 9882-31672	
Área Construída: 160,00 m <sup>2</sup>	Data: 26/06/2024	Valor:R\$ 350.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wM5cTNYQD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wM5cTNYQD0</a>				

Elemento Comparativo 5

Endereço: R. Alexandre de Carvalho, 66				
CEP: 58704-240	Bairro: Belo Horizonte	Cidade: Patos - PB		
Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Carlos Werneck Benevides de Moraes		Contato:	Telefone: (83) 9882-31672	
Área Construída: 180,00 m <sup>2</sup>	Data: 26/06/2024	Valor:R\$ 380.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AN5cTNYQD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AN5cTNYQD0</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	130.000,00	90,00	0,95	1.372,22	90	1,1789	1,8825	0,9817	0,9951	1,0000	1,0000	1.278,95	2.651,17	1,9320	2.651,17
2	180.000,00	97,79	0,95	1.748,65	90	1,0176	1,5731	1,0023	0,9579	1,0000	1,0000	860,21	2.608,86	1,4919	2.608,86
3	270.000,00	155,00	0,95	1.654,84	90	1,0614	1,3511	1,0605	0,9410	1,0000	1,0000	616,81	2.271,65	1,3727	2.271,65
4	350.000,00	160,00	0,95	2.078,13	90	1,0614	1,2375	1,0647	0,9717	1,0000	1,0000	634,68	2.712,81	1,3054	2.712,81
5	380.000,00	180,00	0,95	2.005,56	90	1,0614	1,2375	1,0805	0,9486	1,0000	1,0000	598,02	2.603,58	1,2982	2.603,58
AV		96,90													2.569,61

## Resumo dos Resultados

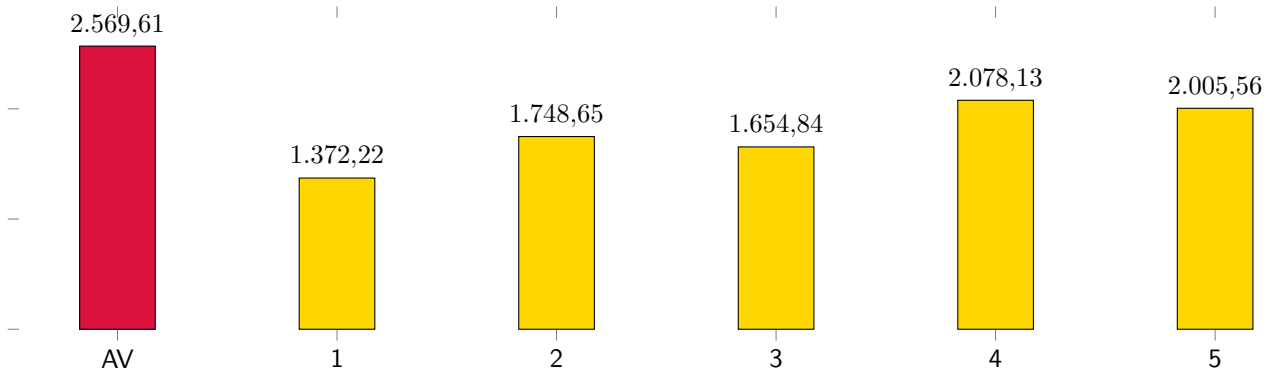
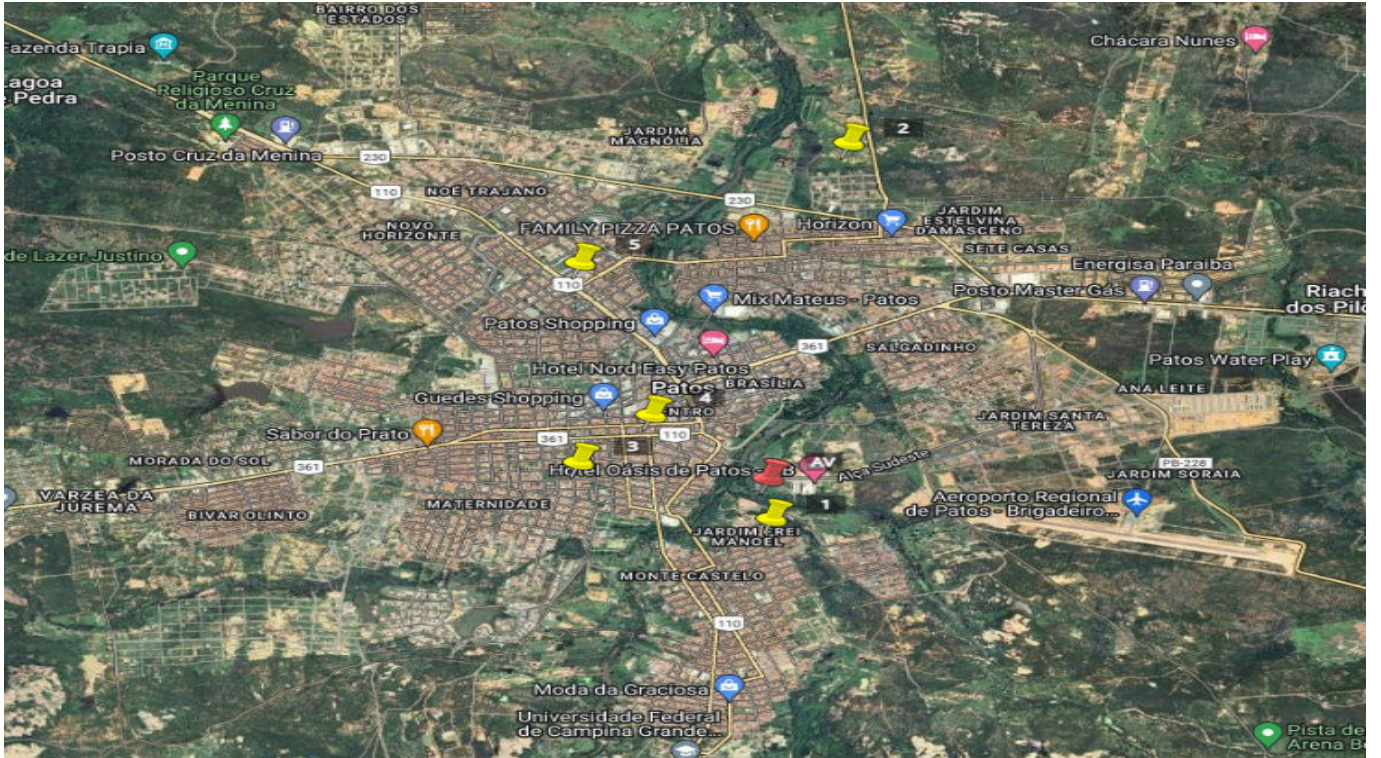
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.569,61	172,23	3.340,50	1.798,73	6,70	9,19	248.995,41

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

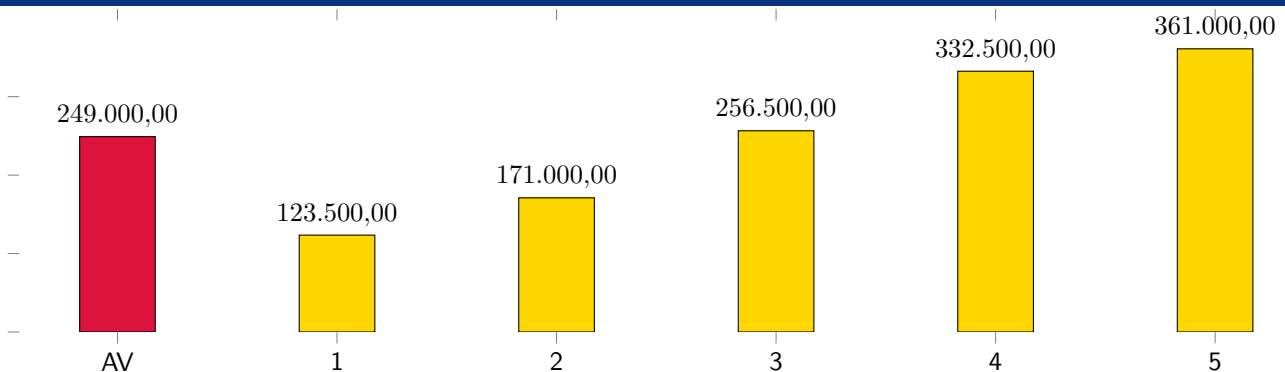
**R\$ 249.000,00**

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\$ 250.000,00****Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 750,00 0,03% ao mês

Manutenç 1.000,00 0,03% ao mês

Comissão ] 0,25% ao mês

**Total 1 0,31% ao mês**

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 12,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano 4,82% IPCA 12 meses

Custo financeiro 8,79% ao ano

**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.

78,40% **R\$ 196.000,00****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).