

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RAE L DE SOUSA OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 01026247390		Nome Condomínio/Empreendimento 0	
Valor Compra Venda R\$ 300.300,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010081493	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 21.409	
Logradouro R LUIZA MARIA		Nº 224		Andar 0	
Bairro/Setor IPUEIRAS		Cidade PICOS		UF PI	
				CEP 64604-495	
				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: Paralelepípedo		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 Transporte <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Residencial		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: 213,50 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 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 checked="" 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 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 Avaliando <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input 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: 122,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 122,00 m ² Área Averbada: 122 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 1 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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	

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

Sim Não

Data da Vistoria: 11/04/2024

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

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 21.409 da 2ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Picos - PI: Terreno com 213,50 m² e Área Construída 122,00 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.11.218.0120.01: Terreno com 213,50 m² e Área Construída com 122,00 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 122,00 m² e Terreno com 213,50 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 40.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.400,00 a R\$2.700,00/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 SANTO AGOSTINHO	Nº 116	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.39 km		
	Bairro/Setor IPEURAS	Cidade PICOS	UF PI	CEP 64604-720	Latitude -07.059039	Longitude -41.439155	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Alexandre		Telefone (89) 99922-4986	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2024	Valor m² R\$ 2.434,78	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 115,00
	Área Privativa 115		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro R AIRTON SENNA	Nº 919	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4.24 km		
	Bairro/Setor BOA VISTA	Cidade PICOS	UF PI	CEP 64600-580	Latitude -07.094610	Longitude -41.474950	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Betania de Oliveira		Telefone (89) 98435-2712	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2024	Valor m² R\$ 2.528,74	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 87,00
	Área Privativa 87		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R ANTONIA VIANA	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 3.94 km		
	Bairro/Setor PASSAGEM DAS PEDRAS	Cidade PICOS	UF PI	CEP 64600-406	Latitude -07.091629	Longitude -41.473336	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Roney Pereira		Telefone (89) 95301-8118	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2024	Valor m² R\$ 2.592,59	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 135,00
	Área Privativa 135		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R RICARDINO NEIVA	Nº 105	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 1.5 km		
	Bairro/Setor CATAVENTO	Cidade PICOS	UF PI	CEP 64607-210	Latitude -07.078420	Longitude -41.449360	
	Descrição Casa			Fonte de Informações J.C. Imobiliária		Telefone (89) 99922-7025	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2024	Valor m² R\$ 2.684,56	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 141,55
	Área Privativa 141.55		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R ANTONIO BENEDITO	Nº 295	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 4.99 km		
	Bairro/Setor PARAIBINHA	Cidade PICOS	UF PI	CEP 64606-445	Latitude -7.0907580	Longitude -41.4129590	
	Descrição Casa			Fonte de Informações J.C. Imobiliária		Telefone (89) 99922-7025	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2024	Valor m² R\$ 2.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75		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): 213,50	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 122,00	Valor m²: R\$ 2.337,67	Valor Edificação: R\$ 285.196,34
Valor de Liquidez: R\$ 224.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 285.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 285.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 285.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e cinco 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
21.409	0	Indefinido		122,00	R\$ 285.000,00	R\$ 224.000,00
Valor Imóvel	R\$ 285.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e cinco 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 15/04/2024		
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 SÃO PAULO 24/09/2024		

"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



10 de abr. de 2024 17:09:04.840
7,064743S 41,449908W
Altitude:185.0m
Velocidade:0.0km/h
Número do índice: 207

Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 1
Data Foto 11/04/2024



10 de abr. de 2024 17:06:55.842
7,064955S 41,450151W
Altitude:188.0m
Velocidade:0.0km/h
Número do índice: 198

Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 11/04/2024



10 de abr. de 2024 17:06:13.638
7,064835S 41,450005W
Altitude:190.0m
Velocidade:0.0km/h
Número do índice: 195

Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do Avaliando
Data Foto 11/04/2024



10 de abr. de 2024 17:15:56.088
7,064961S 41,450144W
Altitude:189.0m
Velocidade:0.0km/h
Número do índice: 227

Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 11/04/2024



10 de abr. de 2024 17:15:02.769
7,064755S 41,449934W
Altitude:190.0m
Velocidade:0.0km/h
Número do índice: 221

Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo - Lote
Data Foto 11/04/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/04/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/04/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/04/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/04/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/04/2024

Imagem - Mapa

OS: 0010081493

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R LUIZA MARIA, 224

Andar:

Complemento: Q 51 L 12

CEP: 64604-495

Bairro: IPUEIRAS

Cidade: Picos - PI

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


AvaliaçãoÁrea (m^2): 122,00Unitário (R\$/ m^2): 2.337,67

Valor (R\$): 285.196,34


Valor adotado (R\$):
285.000,00

OS: 0010081493


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Santo Agostinho, 116				
	CEP: 64604-720	Bairro: Ipueiras	Cidade: Picos - PI		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Alexandre	Telefone: (89) 9992-24986		
	Área Construída: 115,00 m ²	Data: 15/04/2024	Valor:R\$ 280.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A00ETMzgzN				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Airton Senna, 919				
	CEP: 64600-580	Bairro: Boa Vista	Cidade: Picos - PI		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Betania de Oliveira	Telefone: (89) 9843-52712		
	Área Construída: 87,00 m ²	Data: 15/04/2024	Valor:R\$ 220.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q00ETMzgzN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Antonia Viana, S/N				
	CEP: 64600-406	Bairro: Passagem das Pedras	Cidade: Picos - PI		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária:	Contato: Roney Pereira	Telefone: (89) 9530-18118		
	Área Construída: 135,00 m ²	Data: 15/04/2024	Valor:R\$ 350.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1ETMzgzN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Ricardino Neiva, 105				
	CEP: 64607-210	Bairro: Catavento	Cidade: Picos - PI		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: J.C. Imobiliária	Contato:	Telefone: (89) 9992-27025		
	Área Construída: 141,55 m ²	Data: 15/04/2024	Valor:R\$ 380.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1ETMzgzN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Antônio Benedito, 295				
	CEP: 64606-445	Bairro: Paraibinha	Cidade: Picos - PI		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: J.C. Imobiliária	Contato:	Telefone: (89) 9992-27025		
	Área Construída: 75,00 m ²	Data: 15/04/2024	Valor:R\$ 200.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1ETMzgzN				

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	280.000,00	115,00	0,9	2.191,30	85	1,0000	1,1319	0,9853	1,0009	1,0000	1,0000	215,59	2.406,89	1,0984	2.406,89
2	220.000,00	87,00	0,9	2.275,86	85	1,0430	1,1319	0,9189	0,9283	1,0000	1,0000	-9,23	2.266,63	0,9959	2.266,63
3	350.000,00	135,00	0,9	2.333,33	85	0,9475	1,0000	1,0256	0,9916	1,0000	1,0000	-63,99	2.269,35	0,9726	2.269,35
4	380.000,00	141,55	0,9	2.416,11	85	1,0000	1,0000	1,0379	0,9717	1,0000	1,0000	23,05	2.439,15	1,0095	2.439,15
5	200.000,00	75,00	0,9	2.400,00	85	1,0000	1,1319	0,9410	0,9079	1,0000	1,0000	-93,65	2.306,35	0,9610	2.306,35
AV		122,00													2.337,67

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\$)
2.337,67	80,30	3.038,98	1.636,37	3,44	4,71	285.196,34

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R\$ 285.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 285.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	855,00 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. 78,60% **R\$ 224.000,00****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).