Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEYZIANE MONTEIRO DA COSTA SILVA	**Nº CPF / CNPJ** 08783320490		**Nome Condomínio/Empreendimento** 0		
Valor Compra Venda R$ 164.000,00	**Data Venda**		**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010313403		
Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 15740			
Logradouro R RAIMUNDO GONCALVES DE SOUZA	**Nº** 93	**Andar** 0	**Complemento** LT 3, QD B, LOTEAMENTO JOAQUIM NETO		
Bairro/Setor SÃO DOMINGOS	**Cidade** BREJO DA MADRE DE DEUS	**UF** PE	**CEP** 55178-000	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [ ] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Terra

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [x] Shopping
- [x] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[x] Residencial	

Limites do Bairro/Setor
Vila Augusto e Centro

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Normal//Médio
- [x] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões
Área Total: 126,00 m² | 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
- [ ] Condomínio
- [x] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: 0

Contato Telefônico Acompanhante: 0

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [ ] 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 [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Andares iguais

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Normal//Médio
- [x] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [ ] Bom/Boa
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio
- [ ] Playground
- [ ] Gerador
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [ ] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando
Anos 10
Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [ ] Bom/Boa
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [ ] Normal//Médio
- [x] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial | **Fechamento das Paredes:** Alvenaria | **Total de Banheiros:** 1

Fachada Principal Pintura | **Esquadrias** Alumínio | **Nº Pavimentos da Unidade** 1 | **Nº Dormitórios** 1

Dimensões
Área Privativa: 67,92 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 67,92 m²
Área Averbada: 67.92 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento
Cobertas 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 0

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [x] Norte
- [ ] Leste
- [ ] 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: 09/02/2024		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
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?	☐	☒
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?	☒	☐
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☒	☐
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	☐	☒
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?	☐	☒
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?	☒	☐
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	☐	☒
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?	☐	☒
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)?	☐	☒
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?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 15.740 do Tabelionato, Registro de Imóveis, Protestos e Títulos - Brejo da Madre de Deus - PE: Terreno com 126,00 m² e Área Construída com 67,92 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 05.02.103.0161.001: Terreno com 126,00 m² e Área Construída com 126,00 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 126,00 m² e Área Construída com 67,92 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$ 15.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$2.200,00 a R$2.900,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Trata-se de imóvel localizado em Brejo da Madre de Deus, município brasileiro do estado do Pernambuco, com população estimada em 48.648 habitantes (IBGE 2022). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, observamos que o bairro que se encontra o imóvel avaliado é vizinho da cidade de Santa Cruz do Capibaribe, desse modo, foi ampliado o raio de pesquisa para a cidade vizinha por ter elementos que possuem similares características mercadológicas para a 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 SAO DAMIAO	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 0.82 km
	Bairro/Setor SAO DOMINGOS	**Cidade** BREJO DA MADRE DE DEUS	**UF** PE	**CEP** 55170-000		**Latitude** -07.963521	**Longitude** -36.213513
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** RE/MAX AGILIDADE		**Telefone** (83) 99686-0729	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 100.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/02/2024	**Valor m²** R$ 2.222,22	**Padrão** Baixo/Popular	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 126,00	**Área da Edificação (m²)** 45,00
	Área Privativa 45		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
2	**Logradouro** R CARMELITA OLIMPIO DA ROCHA	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 1.74 km
	Bairro/Setor CRUZ ALTA	**Cidade** SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE	**UF** PE	**CEP** 55195-060		**Latitude** -07.954709	**Longitude** -36.216053
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** RE/MAX AGILIDADE		**Telefone** (83) 99686-0729	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 215.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/02/2024	**Valor m²** R$ 2.621,95	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 160,00	**Área da Edificação (m²)** 82,00
	Área Privativa 82		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
3	**Logradouro** R PROJETADA	**Nº** 4	**Andar** 0	**Complemento** 117			**Proximidade do Imóvel** 3.74 km
	Bairro/Setor MALHADA DO MEIO	**Cidade** SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE	**UF** PE	**CEP** 55196-688		**Latitude** -7.9393780	**Longitude** 36.2278270
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** RE/MAX AGILIDADE		**Telefone** (83) 99686-0729	
	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$ 180.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/02/2024	**Valor m²** R$ 2.857,14	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 180,00	**Área da Edificação (m²)** 63,00
	Área Privativa 63		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
4	**Logradouro** R JOSE MONTEIRO FILHO	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 4 km
	Bairro/Setor MANHOSA	**Cidade** SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE	**UF** PE	**CEP** 55197-118		**Latitude** -7.9353030	**Longitude** -36.2079830
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Vagner Feitosa		**Telefone** (87) 98834-0069	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando**
	Valor Venda / Oferta R$ 220.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/02/2024	**Valor m²** R$ 2.857,14	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 150,00	**Área da Edificação (m²)** 77,00
	Área Privativa 77		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
5	**Logradouro** AV PADRE ZUZINHA	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 1.77 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE	**UF** PE	**CEP** 55192-000		**Latitude** -07.960383	**Longitude** -36.201495
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Vagner Feitosa		**Telefone** (87) 98834-0069	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 142.000,00	**Data Venda / Oferta** 14/02/2024	**Valor m²** R$ 2.629,63	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 120,00	**Área da Edificação (m²)** 54,00
	Área Privativa 54		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II | **Grau de Precisão:** III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 126,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 67,92	Valor m²: R$ 2.485,92	Valor Edificação: R$ 168.843,99
Valor de Liquidez: R$ 132.000,00	Valor Imóvel:	R$ 169.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 169.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 169.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e nove 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
	0	Indefinido		67,92	R$ 169.000,00	R$ 132.000,00

Valor Imóvel	R$ 169.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e nove 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
15/02/2024



"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 imóvelavaliado, 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 Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 1
Data Foto 09/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 09/02/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do Avaliando
Data Foto 09/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito - Terreno
Data Foto 09/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo - Terreno
Data Foto 09/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Frontal - Terreno
Data Foto 09/02/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/02/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Escritório
Descrição
Data Foto 14/02/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/02/2024

Fotos da Amostra 4



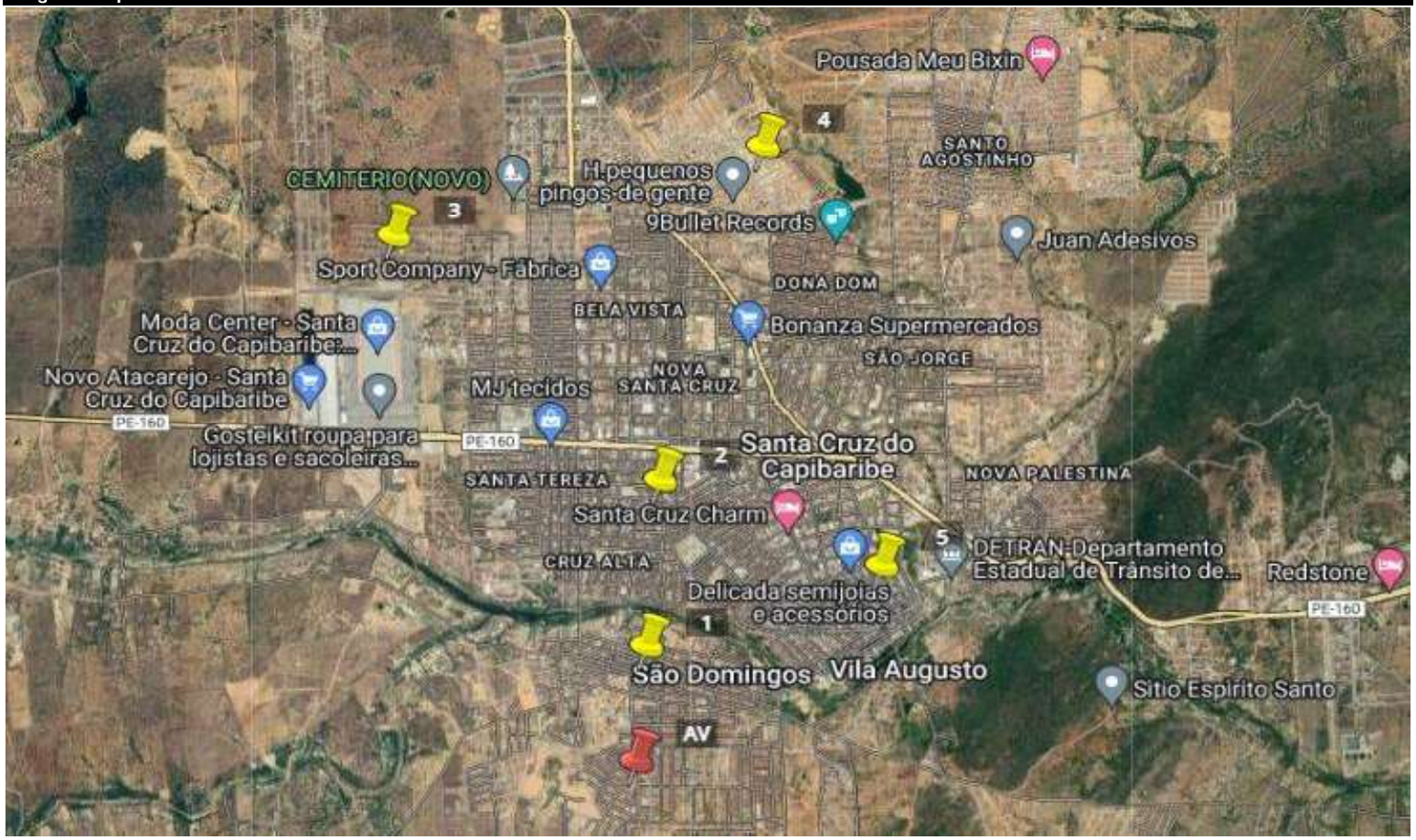
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/02/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Escritório
Descrição
Data Foto 14/02/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010313403

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: R RAIMUNO GONCALVES DE SOUZA,, 93		Andar:	Complemento: LT 3, QD B, LOTEAMENTO JOAQUIM NETO
CEP: 55178-000	Bairro:SÃO DOMINGOS	Cidade: Brejo da Madre de deus - PE	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 10
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010313403

Elemento Comparativo 1



Endereço: R. São Damião, S/N				
CEP: 55178-000	Bairro: São Domingos	Cidade: Brejo da Madre de Deus - PE		
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: RE/MAX AGILIDADE	Contato:	Telefone: (83) 9968-60729		
Área Construída: 45,00 m^2	Data: 14/02/2024	Valor:R$ 100.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMyQjN2UzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Carmelita Olímpio da Rocha, S/N				
CEP: 55195-060	Bairro: Cruz Alta	Cidade: Santa Cruz do Capibaribe - PE		
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: RE/MAX AGILIDADE	Contato:	Telefone: (83) 9968-60729		
Área Construída: 82,00 m^2	Data: 14/02/2024	Valor:R$ 215.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMyQjN2UzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Projetada 04, 117				
CEP: 55196-688	Bairro: Malhada do Meio	Cidade: Santa Cruz do Capibaribe - PE		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária: RE/MAX AGILIDADE	Contato:	Telefone: (83) 9968-60729		
Área Construída: 63,00 m^2	Data: 14/02/2024	Valor:R$ 180.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMyQjN2UzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua José Monteiro Filho, S/N				
CEP: 55197-118	Bairro: Maria Vieira	Cidade: Santa Cruz do Capibaribe - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)	Estado de conservação IBAPE-SP: A			
Imobiliária:	Contato: Vagner Feitosa	Telefone: (87) 9883-40069		
Área Construída: 77,00 m^2	Data: 14/02/2024	Valor:R$ 220.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMyQjN2UzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Avenida Padre Zuzinha, S/N				
CEP: 55192-000	Bairro: Centro	Cidade: Santa Cruz do Capibaribe - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples	Estado de conservação IBAPE-SP: C			
Imobiliária:	Contato: Vagner Feitosa	Telefone: (87) 9883-40069		
Área Construída: 54,00 m^2	Data: 14/02/2024	Valor:R$ 142.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANyQjN2UzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	100.000,00	45,00	0,95	2.111,11	90	1,0430	1,1966	0,9498	0,9557	1,0000	1,0000	256,03	2.367,14	1,1213	2.367,14
2	215.000,00	82,00	0,95	2.490,85	90	1,0430	1,0000	1,0482	0,9945	1,0000	1,0000	202,79	2.693,64	1,0814	2.693,64
3	180.000,00	63,00	0,95	2.714,29	90	1,0000	1,0000	0,9814	0,9536	1,0000	1,0000	-176,48	2.537,81	0,9350	2.537,81
4	220.000,00	77,00	0,95	2.714,29	90	0,9451	0,8589	1,0319	0,9946	1,0000	1,0000	-406,92	2.307,36	0,8501	2.307,36
5	142.000,00	54,00	0,95	2.498,15	90	1,0951	1,0000	0,9443	0,9803	1,0000	1,0000	25,52	2.523,67	1,0102	2.523,67
AV		67,92													2.485,92

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
2.485,92	152,50	3.231,70	1.740,15	6,13	8,41	168.843,99

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 169.000,00

OS: 0010313403

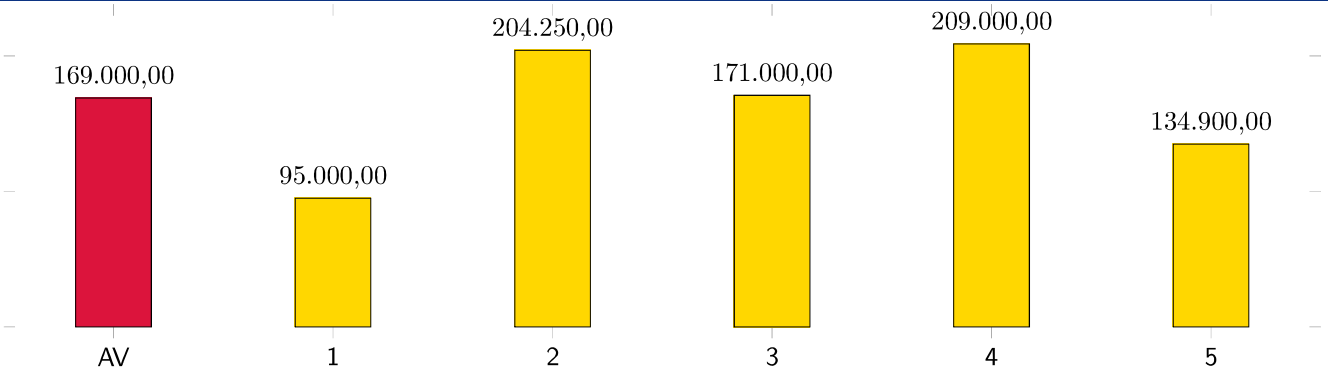
Croqui de Localização





*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$ 169.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	507,00	0,03%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic
Manutenç	1.000,00	0,05%	ao mês	Inflação média ao ano	4,82%	IPCA 12 meses
Comissão]		0,25%	ao mês	Custo financeiro	8,79%	ao ano
Total 1		**0,32%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,70%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,03% 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. 78,11% **R$ 132.000,00**

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).