

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010295324	Data Solicitação 22/11/2024
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente ITALO BRUNO DE FREITAS SALES	CPF/CNPJ 021.985.263-44	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Marechal Deodoro	Número 646	Complemento	
Bairro Benfica	Município Fortaleza	UF CE	CEP 60020060
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 97675	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI de Fortaleza	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
II
ÁREA CONSTRUÍDA
159,36m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 1.882,56/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 300.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 212.000,00

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) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 159.36
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 159.36
21 - Área Averbada (em m²) 159.36	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	1			

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Parque Araxá, Jardim América, Bela Vista.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

288,98

04 - Testada/Frente (em metros)

4

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

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?

Não

05 - Observações

Há uma discrepância entre a área de terreno indicada na matrícula e no IPTU, conforme detalhado a seguir:
Matrícula: Área de terreno = 288,98 m²
IPTU: Área de terreno = 306,98 m²
Para fins de cálculo, foi utilizada a área constante na matrícula. Quanto a testada, a matrícula cita 2,40m. Como não foi possível aferir "in loco" por tratar-se de uma vistoria externa, foi adotada a medida de frente constante no laudo de concessão.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria

VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

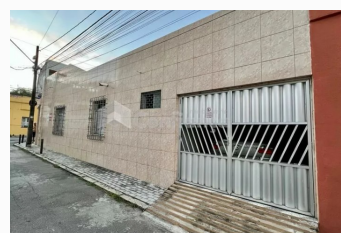
VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 298.000,00


Endereço			
Rua Costa Sousa, 115/Casa , Benfica			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 298.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
160,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-benfica-bairros-fortaleza-com-garagem-100m2-venda-RS298000-id-2698013978/			

AMOSTRA 2
R\$ 450.000,00


Endereço			
Rua Marechal Deodoro, 165/Casa , Benfica			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
102,00	R\$ 450.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-benfica-bairros-fortaleza-com-garagem-102m2-venda-RS450000-id-2574284092/			

AMOSTRA 3
R\$ 430.000,00


Endereço			
Rua Costa Sousa, 126/Casa , Benfica			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3
Área privativa	Valor		
144,00	R\$ 430.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
215,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-benfica-bairros-fortaleza-com-garagem-215m2-venda-RS430000-id-2625519666/			

AMOSTRA 4
R\$ 395.000,00


Endereço			
Rua Joaquim Magalhães, 130/Casa , Benfica			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
126,00	R\$ 395.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-benfica-bairros-fortaleza-com-garagem-126m2-venda-RS395000-id-2745109926/			

AMOSTRA 5

R\$ 399.000,00



Endereço
Rua Justiniano de Serpa, 758/Casa , Benfica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	2

Área privativa	Valor
142,00	R\$ 399.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
212,96	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-benfica-bairros-fortaleza-com-garagem-212m2-venda-RS399000-id-2758182925/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	100,00	R\$ 2.980,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	-	-	-	-	0,600	S	R\$ 1.609,20
2	102,00	R\$ 4.411,76	0,90	0,85	0,90	0,90	0,90	-	-	-	-	0,550	S	R\$ 2.183,82
3	144,00	R\$ 2.986,11	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 2.015,62
4	126,00	R\$ 3.134,92	0,90	0,85	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 1.833,93
5	142,00	R\$ 2.809,86	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 1.770,21
		R\$ 3.264,53												R\$ 1.882,56

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.882,56	R\$ 1.317,79	R\$ 2.447,32

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.882,56	R\$ 1.730,26	R\$ 2.034,86
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
222.5855	11.8236	1.53	0.1618

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
159,36	R\$ 1.882,56	R\$ 300.004,30

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 300.004,30
Fator de liquidez	0,7067
Valor de venda forçada	R\$ 212.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 300.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Eusébio, Segunda-feira, 25 de Novembro de 2024

**LIS SANTOS DE ARAUJO**

55139D/CE

- 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.

24/11/2024 09:39

3°44'28"S / 38°32'8"W



Fachada principal

24/11/2024 09:39

3°44'29"S / 38°32'8"W



Logradouro

24/11/2024 09:39

3°44'28"S / 38°32'8"W



Fachada principal

24/11/2024 09:39

3°44'28"S / 38°32'8"W



Fachada principal



Vista da rua para a esquerda



Vista da rua para a direita



Croqui



Croqui avaliando/dados