

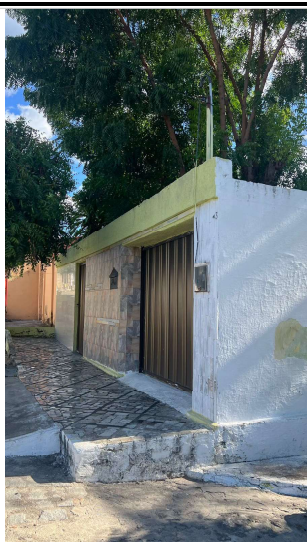
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010304801</b>	Data Solicitação <b>18/06/2024</b>	
Empresa responsável <b>LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI</b>	Avaliador responsável <b>LIS SANTOS DE ARAUJO</b>	CREA <b>55139D/CE</b>	
Proponente <b>JESSELANYER DE PADUA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>993.487.723-68</b>	

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>RUA I</b>	Número <b>13</b>	Complemento <b>-5.585684°; -39.381700°</b>	CEP <b>63600000</b>
Bairro <b>CONJUNTO COHAB</b>	Município <b>Senador Pompeu</b>		UF <b>CE</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>3.080</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º</b>	IPTU

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

**Comparativo direto de mercado**

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

#### GRAU DE PRECISÃO

**II**

#### ÁREA CONSTRUÍDA

**180,00m<sup>2</sup>**

#### VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

**R\$ 1.122,31/m<sup>2</sup>**

#### VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 202.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 127.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

## IMÓVEL AVALIADO

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 22
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Cerâmica/Pastilhas
<b>17 - Esquadrias</b> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 180
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 180
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 180	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Oeste	

## 24 - Cômodos

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

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Paralelepípedo	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Lazer  
Centro Comercial  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
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****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

180

**04 - Testada/Frente (em metros)**

10

**05 - Fundos (em metros)**

10

**06 - Lado Direito (em metros)**

18

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

18

**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 - 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\$ 440.000,00**

**Endereço**  
**Rua Treze de Maio, 89 , Planalto**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>160,00</b>	<b>R\$ 440.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>850,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/iguatu/89-rua-treze-de-maio/720931002-26>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 480.000,00**

**Endereço**  
**Rua Quinze de Novembro, 270 , Centro**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>188,41</b>	<b>R\$ 480.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>15</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>330,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/iguatu/270-rua-15-de-novembro-proximo-ao-restaurant-bem-me-quer/720931004-3>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 180.000,00**

**Endereço**  
**Rua Valdmiro José de Oliveira, 1187 , Altiplano**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>97,00</b>	<b>R\$ 180.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>170,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/iguatu/1187-rua-valdmiro-jose-de-oliveira-no-final-da-rua-principal-do-altiplano/720931006-233>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 170.000,00**

**Endereço**  
**Rua Engenheiro Wilton Correia Lima, 335 , Prado**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>101,00</b>	<b>R\$ 170.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>176,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/iguatu/335-rua-engenheiro-wilton-correia-lima/720931004-1>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 500.000,00**


Endereço <b>Rua Francisco Adolfo, 394 , Bugi</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>200,00</b>	Valor <b>R\$ 500.000,00</b>		
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
Área do terreno <b>874,50</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/iguatu/394-rua-francisco-adolfo-na-rua-da-mangueira/720931002-15">https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/iguatu/394-rua-francisco-adolfo-na-rua-da-mangueira/720931002-15</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>II</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	-------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	160,00	R\$ 2.750,00	0,90	0,80	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	0,550	S	R\$ 1.361,25
2	188,41	R\$ 2.547,64	0,90	0,80	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	0,550	S	R\$ 1.261,08
3	97,00	R\$ 1.855,67	0,90	0,80	1,00	0,85	0,90	-	-	-	-	0,550	S	R\$ 918,56
4	101,00	R\$ 1.683,17	0,90	0,80	1,00	0,85	0,90	-	-	-	-	0,550	S	R\$ 833,17
5	200,00	R\$ 2.500,00	0,90	0,80	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	0,550	S	R\$ 1.237,50
		<b>R\$ 2.267,30</b>												<b>R\$ 1.122,31</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 1.122,31</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 785,62</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.459,00</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 1.122,31</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 963,77</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.280,85</b>
Desvio padrão <b>231.6984</b>	Coef. Variação <b>20.6447</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.2825</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²) <b>180,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 1.122,31</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 202.016,07</b>
-------------------------------------	--	--

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 202.016,07</b>
Fator de liquidez	<b>0,6287</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 127.000,00</b>

**AValiação FINAL**Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 202.000,00****COMENTÁRIOS**

Por total inexistência de dados de mercado na cidade de Senador Pompeu/CE, tivemos que recorrer ao município de Iguatu/CE que é o centro valorizante mais próximo. Após exaustiva pesquisa, utilizamos 05 dados de mercado encontrados na cidade de Iguatu/CE e procedemos a devida depreciação no fator "local" da homogeneização, tendo em vista as diferenças econômicas entre as duas cidades.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Eusébio, Sexta-feira, 21 de Junho 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.



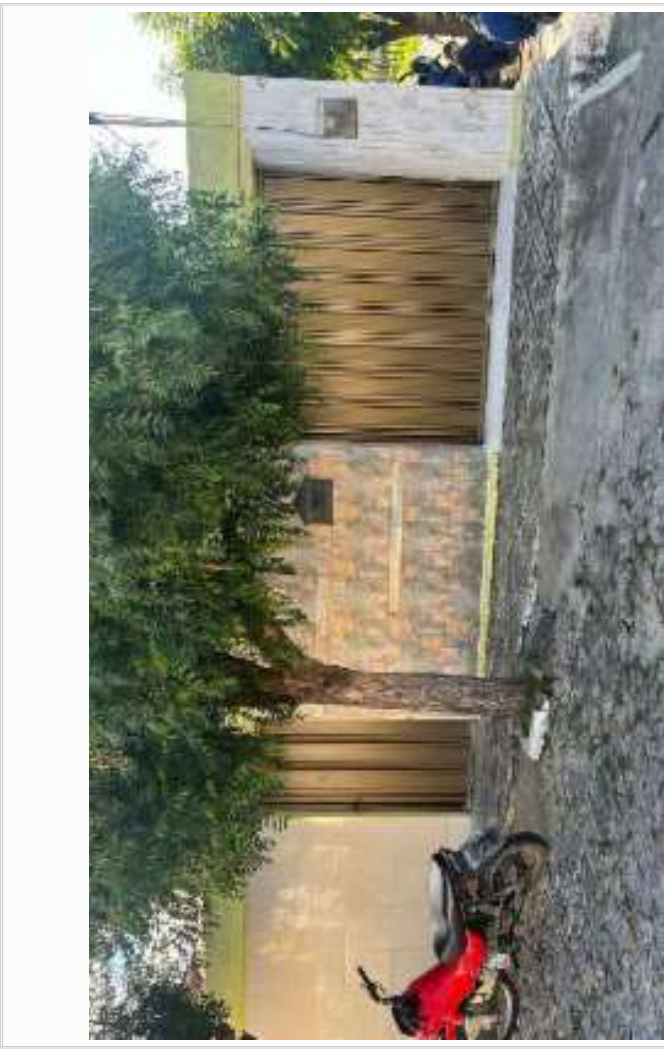
Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Frente



Frente