

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010293901	Data Solicitação 17/09/2024
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente RODRIGO LEAL MENDES		CPF/CNPJ 145.584.487-08

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua SDO - Projetada	Número 51	Complemento -2.900844, -40.858812	
Bairro Jardim das Oliveiras	Município Camocim	UF CE	CEP 62400000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4944	Núm. Registro de Imóveis 2	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

82,34m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.420,82/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 199.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 141.000,00

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) 2
05 - Ano Construção 2022	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 82.34
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 82.34
21 - Área Averbada (em m²) 82.34	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

Lazer
Centro Comercial
Ônibus
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 m²)

150

04 - Testada/Frente (em metros)

7.5

05 - Fundos (em metros)

7.5

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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\$ 280.000,00

Endereço
Rua Projetada II, 82 , Jardim das Oliveiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1

Área privativa	Valor
143,00	R\$ 280.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
285,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/camocim/82-rua-projetada-ii-por-tras-do-mercantil-do-guto/720351001-1>
AMOSTRA 2
R\$ 365.000,00

Endereço
Travessa Santana, 1494 , Jardim das Oliveiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
160,00	R\$ 365.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
232,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/camocim/1494-travessa-santana/720351004-4>
AMOSTRA 3
R\$ 340.000,00

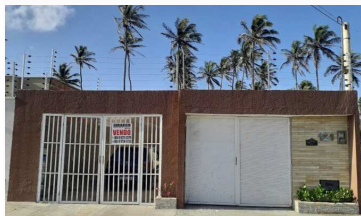
Endereço
Rua Nossa Senhora de Fátima, s/n , São Pedro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	1

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 340.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://ce.mgfimoveis.com.br/duplex-mobiliado-120m-proximo-praia-em-camocim-venda-ce-camocim-301819014>
AMOSTRA 4
R\$ 175.000,00

Endereço
Rua Passandu, 129 , Praia das Barreiras

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

Área privativa	Valor
84,00	R\$ 175.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://ce.mgfimoveis.com.br/casa-nova-em-camocim-156-metros-do-mar-venda-ce-camocim-294736935>

AMOSTRA 5
R\$ 700.000,00

Endereço
Travessa São Pedro, 192, Jardim das Oliveiras
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
4
Qtd. Banheiros
5
Qtd. Vagas
2
Área privativa
250,00
Valor
R\$ 700.000,00
Idade aparente
0
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova(até 5 anos)
Área do terreno
305,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-camocim-com-garagem-250m2-venda-RS700000-id-2682128397/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Comparativo direto de mercado
Grau de precisão
II
Grau de fundamentação
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	143,00	R\$ 1.958,04	0,95	0,95	1,10	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.953,14
2	160,00	R\$ 2.281,25	0,95	1,00	1,10	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 2.383,91
3	120,00	R\$ 2.833,33	0,95	1,00	1,10	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 2.960,83
4	84,00	R\$ 2.083,33	0,95	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 1.880,21
5	250,00	R\$ 2.800,00	0,95	0,95	1,15	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 2.926,00
		R\$ 2.391,19												R\$ 2.420,82

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.420,82	R\$ 1.694,57	R\$ 3.147,06

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.420,82	R\$ 2.068,72	R\$ 2.772,91
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
514.5785	21.2564	1.53	0.2909

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
82,34	R\$ 2.420,82	R\$ 199.330,09

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 199.330,09
Fator de liquidez	0,7085
Valor de venda forçada	R\$ 141.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 199.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Eusébio, Quinta-feira, 21 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.

20/09/2024 09:42

2°54'3"S / 40°51'31"W



Frente

20/09/2024 09:43

2°54'3"S / 40°51'31"W



Frente

20/09/2024 09:43

2°54'3"S / 40°51'31"W



Identificação numérica

20/09/2024 09:44

2°54'3"S / 40°51'32"W



Vista da rua

20/09/2024 09:44

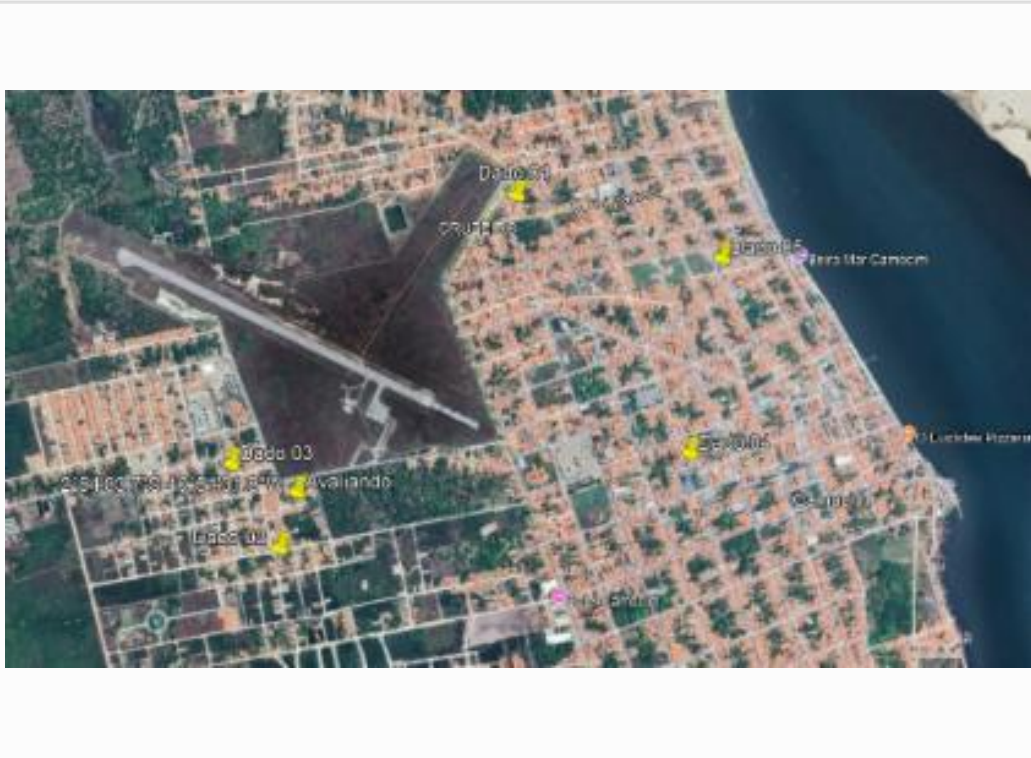
2°54'3"S / 40°51'31"W



Vista da rua



Croqui



Croqui avaliando/dados