

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010168176	Data Solicitação 09/07/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente FRANCISCO VALRY ALVES CARDOSO FILHO	CPF/CNPJ 873.857.163-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Joel Lobo de Brito	Número 232	Complemento LOTE 30, QUADRA M / -7.206293, -39.280332	
Bairro Aeroporto	Município Juazeiro do Norte	UF CE	CEP 63021237
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14.601	Núm. Registro de Imóveis 5º	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
	90,06m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 3.334,74/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 300.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 210.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo de Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Índice de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Índice Aparente do Imóvel (em anos)

11

05 - Área Construída

2014

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Residencial

09 - Fachamento das Parede

Alvenaria

10 - Nº Fachamentos da Unidade

1

11 - Nº de Banheiros

2

12 - Nº de Dormitórios

2

13 - Nº de Vagas Cobertas

2

14 - Nº de Vagas Descobertas

0

15 - Nº de Vagas Privativas

2

16 - Fachada Principal

Pré-mo/Pré-Clássico

17 - Esquadrias

Ferro

18 - Área Privativa (em m²)

90,06

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

90,06

21 - Área Aterrada (em m²)

0,00

22 - Área não Aterrada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Climas

Tipo de clima

Quantidade

Acabamento piso

Acabamento parede

Acabamento forro/teto

VISTORIA EXTERNA

1

VISTORIA EXTERNA

VISTORIA EXTERNA

VISTORIA EXTERNA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Urbano

02 - Infraestrutura Urbana

Asfalto

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Trottoar

03 - Tipo de Pavimentação

Paralelepípedo

04 - Rastilhões

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

banco

Segurança

Luzes

Centro Comercial

Ónibus

Cólera de Lixo

Escuela

Posto Bancário

Cinemas/Teatro

06 - Localização

Urbano

07 - Valor das Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Ampliar

11 - Linhas do Bairro

Leandro Baccaro de Menezes e Pedrinhas

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Faltas Valorizadas

Nenhuma

TERRENO

01 - Topografia

Plano/semi-plano

02 - Formato

Regular (Quadrado)

03 - Área (em m²)

148,75

04 - Total da Frente (em metros)

7,00

05 - Fundos (em metros)

7,00

06 - Lado Direito (em metros)

21,25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

21,25

08 - Fração Ideal (em %)

100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Condições de condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a estabilidade do imóvel, a incluir para ser coberto como garantia?

Sim

02 - Para a avaliação, foram fornecidas matrícula e IPTU do imóvel?

Não

03 - Observações

Para a avaliação foram enviados somente a matrícula e o DCM (Documento de Arrecadação Municipal) do imóvel, não foi enviado o IPTU.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Para a avaliação foram enviados somente a matrícula e o DCM (Documento de Arrecadação Municipal) do imóvel, não foi enviado o IPTU.

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem comprometimento de ruína ou pre-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características anti-furto?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (se residencial ou não comercial)?

Sim

15 - O imóvel encontra-se nas condições de mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - O imóvel possui suspeita de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo de Acompanhante

Outro - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Visitas

VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

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

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

Endereço

Rua João Batista Silva, 66 Casa - Leandro Baccaro de Menezes

Valor

R\$ 314.890,00

Quantidade

3

Qual. Quarta

2

Qual. Bateria

2

Qual. Vagas

2

Área construída

171,06

Valor

R\$ 214.800,00

Estado geral

Bom

Estado de conservação

Regular (3 anos)

Área do terreno

158,00

Estado do terreno

Bom

Qual. Vagas

2

Qual. Vagas

2

AMOSTRA 2

Endereço

Av. Ana Botelho de Menezes, 4511 Casa - Jaderlei Gesteira

Valor

R\$ 478.890,00

Quantidade

3

Qual. Quarta

3

Qual. Bateria

3

Qual. Vagas

2

Área construída

171,06

Valor

R\$ 418.800,00

Estado geral

Bom

Estado de conservação

Regular (3 anos)

Área do terreno

158,00

Estado do terreno

Bom

Qual. Vagas

2

Qual. Vagas

2

AMOSTRA 3

Endereço

Rua Roberto Leal, 100 Casa - Nelly da Silva

Valor

R\$ 320.890,00

Quantidade

3

Qual. Quarta

2

Qual. Bateria

2

Qual. Vagas

2

Área construída

171,06

Valor

R\$ 308.800,00

Estado geral

Bom

Estado de conservação

Regular (3 anos)

Área do terreno

158,00

Estado do terreno

Bom

Qual. Vagas

2

Qual. Vagas

2

AMOSTRA 4

Endereço

Rua Maria Josepha da Conceição, 35 Casa - Cidade Universitária

Valor

R\$ 340.890,00

Quantidade

3

Qual. Quarta

3

Qual. Bateria

2

Qual. Vagas

4

Área construída

171,06

Valor

R\$ 348.800,00

Estado geral

Bom

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

158,00

Estado do terreno

Bom

Qual. Vagas

2

Qual. Vagas

2

AMOSTRA 5

Endereço

Via do Trabalhador, 170 Casa - Subúrbio

Valor

R\$ 300.890,00

Quantidade

3

Qual. Quarta

3

Qual. Bateria

2

Qual. Vagas

2

Área construída

171,06

Valor

R\$ 308.800,00

Estado geral

Bom

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

158,00

Estado do terreno

Bom

Qual. Vagas

2

Qual. Vagas

2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Classe de período

II

Classe de fundamentação

II

VALORES AVALIADOS

Valor unit. (R\$/m²)

F1

F2

F3

F4

F5

F6

F7

F8

F9

FAT

SAN

Valor homog. (R\$/m²)

1

108,00

R\$ 2.716,00

0,95

1,10

1,00

1,15

-

-

-

-

1,20

0

R\$ 3.273,49

2

118,00

R\$ 3.017,00

0,95

1,10

1,00

1,00

-

-

-

-

1,10

0

R\$ 2.943,15

3

111,00

R\$ 2.802,00

0,95

1,10

1,00

1,00

-

-

-

-

1,05

0

R\$ 3.143,55

4

119,00

R\$ 3.017,00

0,95

1,10

1,15

1,15

-

-

-

-

1,60

0

R\$ 2.703,49

5

100,00

R\$ 2.802,00

0,95

1,10

1,10

1,10

-

-

-

-

1,40

0

R\$ 3.091,77

F1 (Chave), F2 (Região), F3 (Ponto de Avaliação), F4 (Avaliação)

INFORMAÇÕES

Nº elemento

6

Valor unit. médio

R\$ 3.334,74

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 2.334,32

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 4.335,16

ANEXO

Nº elemento

5

Valor unit. médio

R\$ 3.334,74

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 2.334,32

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 4.335,16

Descrição

Cof. Variação

T de Estudo

Imóvel Correlacionado

439.641

13.796

1,02

0,987

ESTABELECIMENTO DOS VALORES

Valor unit. (R\$/m²)

Valor normal (R\$)

439.641

R\$ 3.334,74

R\$ 393.326,34

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 306.326,34

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda líquida

R\$ 210.300,16

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 306.300,16

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Exatidão, Dezoito, 11 de Julho de 2023

LAUS SANTOS DE ARAUJO

01330576

Declaram que não houve interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as regras de avaliação estabelecidas pela legislação de base do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e padrões definidos pela metodologia Francesa utilizada neste laudo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL, É DE USO RESTRIITO, não deve ser divulgado por terceiros sem a autorização expressa do Banco Santander e o responsável por este laudo não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.

A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento relativo ao crédito solicitado pelo cliente, não se trata de recomendação de investimento, não constitui oferta de crédito, não é uma recomendação de compra ou venda de um determinado imóvel, não é uma recomendação de compra ou venda de um determinado imóvel, não é uma recomendação de compra ou venda de um determinado imóvel.

1.0.0

powered by

1 | 1

10/07/2025 11:12

7°12'23"S / 39°16'49"W



Fachada principal

10/07/2025 11:13

7°12'23"S / 39°16'49"W



Vista da rua para a esquerda

10/07/2025 11:13

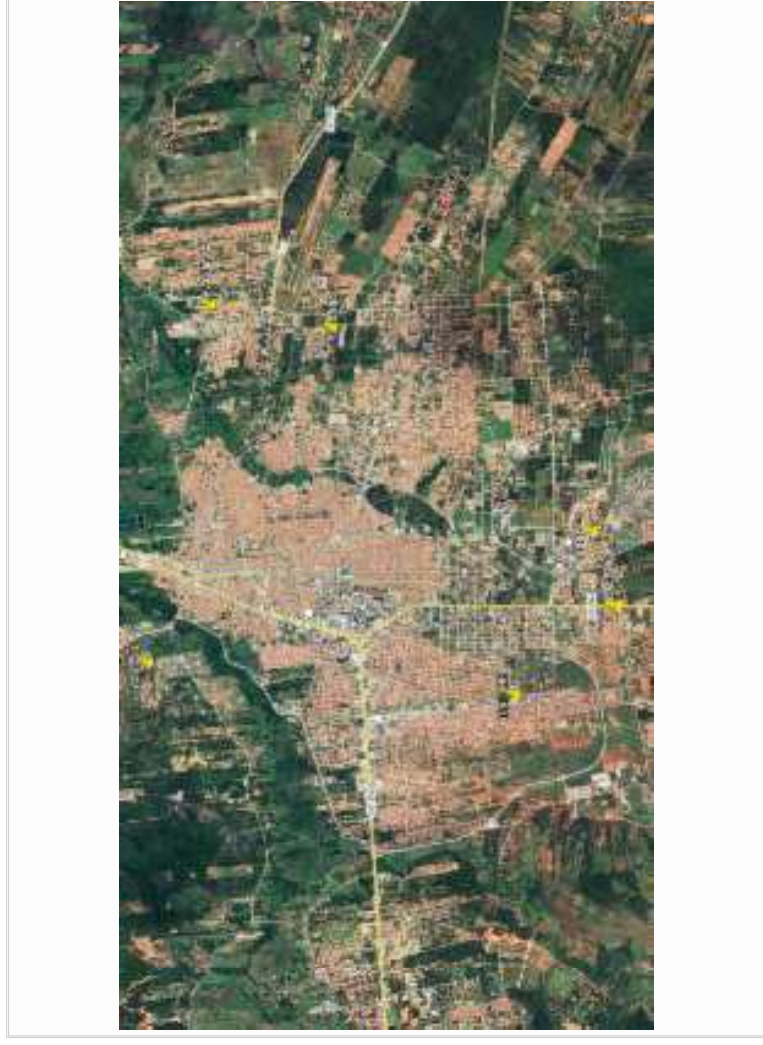
7°12'23"S / 39°16'49"W



Vista da rua para a direita



Croqui



Croqui avaliando/dados