

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	Nº do Pedido	Data Solicitação
Santander	0010237434	15/08/2024
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	LIS SANTOS DE ARAUJO	55139D/CE
Proponente		CPF/CNPJ
FRANCISCA RAQUEL DA SILVA LO		026.374.333-02

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento
Rua Antônio Gonzaga	730	AP 201 - CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TRIUNF
Bairro	Município	UF
Pavuna	Pacatuba	CE
Cep		CEP
		61810230
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis
Apartamento	15.214	2º IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA PRIVATIVA
	52,51m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 2.913,65/m²
	VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
	R\$ 153.000,00
	VALOR DE VENDA FORÇADA
	R\$ 109.000,00

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Apartamento	Condomínio
03 - Início de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	3
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
2021	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
2	2
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	1
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
1	Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	52.51
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
5.47	57.98
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
57.98	0
23 - Face do Imóvel	
Norte	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 2	02 - Unidades por Andar 3
03 - N° Total de Unidades 6	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Condomínio residencial com 02 pavimentos.	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom
11 - Infraestrutura	
Interfone	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Paralelepípedo	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	
TERRENO	
01 - Fração ideal (em %)	
16	
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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	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

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	56,00	R\$ 3.214,29	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.053,58		
2	55,00	R\$ 2.836,36	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.694,54		
3	56,00	R\$ 3.214,29	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.053,58		
4	53,00	R\$ 3.490,57	0,95	0,90	-	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.984,44		
5	63,00	R\$ 2.928,57	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.782,14		
		R\$ 3.136,82											R\$ 2.913,65			

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.913,65	R\$ 2.039,56	R\$ 3.787,75

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.913,65	R\$ 2.800,46	R\$ 3.026,85
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
165.4327	5.6778	1.53	0.0777

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
52,51	R\$ 2.913,65	R\$ 152.995,99

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 152.995,99
Fator de liquidez	0,7124
Valor de venda forçada	R\$ 109.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 153.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Sexta-feira, 25 de Outubro 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.

16/08/2024 10:113°53'20"S / 38°35'30"W

16/08/2024 10:113°53'20"S / 38°35'31"W



Frente do Condomínio



Identificação do Condomínio

16/08/2024 10:12

3°53'20"S / 38°35'31"W

16/08/2024 10:12

3°53'19"S / 38°35'32"W



Identificação numérica do Condomínio



Placa de identificação da rua

16/08/2024 10:12

3°53'19"S / 38°35'32"W



Vista da rua sentido Oeste/Leste



Vista da rua sentido Leste/Oeste



Croqui



Croqui avaliando/dados