

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010367073	Data Solicitação 18/06/2024	
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE	
Proponente RAIMUNDA ALDILENE PIMENTA BANDEIRA		CPF/CNPJ 264.382.728-76	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA JOAQUIM NEGREIROS DA SILVA	Número 1260	Complemento -5.457512°; -38.467560°	CEP 63490000
Bairro NOSSA SENHORA DE FATIMA	Município Jaguaribara		UF CE
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3012	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
	146,06m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 1.122,31/m²
	VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
	R\$ 164.000,00
	VALOR DE VENDA FORÇADA
	R\$ 102.000,00

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) 22
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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
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 Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 146.06
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 146.06
21 - Área Averbada (em m²) 146.06	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

Norte

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 Paralelepípedo	04 - Restritivos 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 m²)

180

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

6

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
160,00	R\$ 440.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
850,00	Médio	Terreno Plano	
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
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
188,41	R\$ 480.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
330,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/iguatu/270-rua-15-de-novembro-proximo-ao-restaurante-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
Casa	3	2	3
Área privativa	Valor		
97,00	R\$ 180.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
170,00	Médio	Terreno Plano	
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
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
101,00	R\$ 170.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
176,00	Médio	Terreno Plano	
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

Rua Francisco Adolfo, 394 , Bugi

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

Área privativa	Valor
200,00	R\$ 500.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
874,50	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/iguatu/394-rua-francisco-adolfo-na-rua-da-mangueira/720931002-15

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	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	
		R\$ 2.267,30													R\$ 1.122,31
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)															

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

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

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
146,06	R\$ 1.122,31	R\$ 163.924,82

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 163.924,82
Fator de liquidez	0,6220
Valor de venda forçada	R\$ 102.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 164.000,00****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.



Frente



Vista da rua



Placa da rua



Medidor de luz



Frente



Croqui