

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010331277	Data Solicitação 01/08/2024
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente FELIPE CARVALHO SILVA	CPF/CNPJ 031.961.083-76	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida João Domingos de Sousa	Número 804	Complemento AP 804K COND NOVO HORIZONTE	
Bairro Mal Cozinhado	Município Horizonte	UF CE	CEP 62880730
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 8971	Núm. Registro de Imóveis 2	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA PRIVATIVA
78,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 2.479,55/m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 193.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 137.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 8
05 - Ano Construção 2016	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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 78
19 - Área Comum (em m²) 93	20 - Área Total (em m²) 171
21 - Área Averbada (em m²) 171	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			

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 1	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Condomínio residencial com casas geminadas duplex	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Jardins

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

Terra

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer

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 - Fração ideal (em %)**

6.67

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

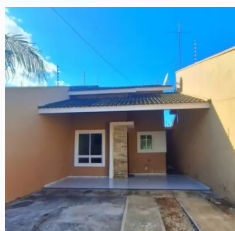
04 - Observações Finais

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

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 149.000,00



Endereço
Rua Santa Rita, 93 , Diadema

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

Área privativa	Valor
85,00	R\$ 149.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
100,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-diadema-bairros-horizonte-com-garagem-85m2-venda-RS149000-id-2732270649/>

AMOSTRA 2

R\$ 165.000,00



Endereço
Rua Grlene Nogueira Lopes, 100 , Centro

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

Área privativa	Valor
80,00	R\$ 165.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-horizonte-com-garagem-80m2-venda-RS165000-id-2710885038/>

AMOSTRA 3

R\$ 230.000,00



Endereço
Rua Regina de Oliveira Lima, 82 , Planalto Horizonte

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

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 230.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-planalto-horizonte-bairros-horizonte-com-garagem-120m2-venda-RS230000-id-2591016797/>

AMOSTRA 4

R\$ 160.000,00



Endereço
Rua Idelzuite Ferreira dos Santos, s/n , Diadema

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

Área privativa	Valor
79,00	R\$ 160.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-diadema-bairros-horizonte-com-garagem-79m2-venda-RS160000-id-2722415241/>

AMOSTRA 5

R\$ 170.000,00



Endereço			
Rua Antonio Alexsandro Queiroz da Cruz, 322 , Gameleira			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
73,00	R\$ 170.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-gameleira-bairros-horizonte-com-garagem-73m2-venda-RS170000-id-2699967517/			

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	85,00	R\$ 1.752,94	0,95	1,15	1,15	1,00	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 2.164,88
2	80,00	R\$ 2.062,50	0,95	1,15	1,15	1,00	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 2.547,19
3	120,00	R\$ 1.916,67	0,95	1,15	1,15	1,15	-	-	-	-	-	1,450	S	R\$ 2.640,21
4	79,00	R\$ 2.025,32	0,95	1,15	1,15	1,00	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 2.501,27
5	73,00	R\$ 2.328,77	0,95	1,15	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 2.544,18
R\$ 2.017,24														R\$ 2.479,55

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.479,55	R\$ 1.735,68	R\$ 3.223,41

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.479,55	R\$ 2.354,29	R\$ 2.604,81
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
183.0663	7.3831	1.53	0.101

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
78,00	R\$ 2.479,55	R\$ 193.404,63

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 193.404,63
Fator de liquidez	0,7098
Valor de venda forçada	R\$ 137.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 193.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Eusébio, Quinta-feira, 24 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.

05/08/2024 12:24

4°5'6"S / 38°29'14"W



Frente da casa

05/08/2024 12:24

4°5'6"S / 38°29'13"W



Vista da rua sentido Norte/Sul

05/08/2024 12:24

4°5'6"S / 38°29'14"W



Frente da casa

05/08/2024 12:25

4°5'6"S / 38°29'14"W



Vizinho da direita - casa J

05/08/2024 12:25

4°5'6"S / 38°29'14"W



Vizinho da esquerda - casa L

05/08/2024 12:25

4°5'6"S / 38°29'15"W



Placa de identificação da rua

4°5′7″S 38°29′15″W﻿ / ﻿4.085°S 38.4875°W﻿ / -4.085; -38.4875



Vista da rua sentido Oeste/Leste



Croqui



Croqui avaliando/dados