

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010316360	Data Solicitação 27/05/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável Eny Kaori Uono Sanchez	CREA 5061102131
Proponente JOSE WILSON DE FRANÇA SANTOS	CPF/CNPJ 041.014.974-86	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA PAULINO PEREIRA DE FARIAS	Número 31	Complemento LOTE 3		
Bairro CENTRO	Município Ceará-Mirim	UF RN	CEP 59570000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10.175	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
104,50m²	50,40m²
R\$ 163,06/m²	R\$ 2.522,12/m²
R\$ 17.039,72	R\$ 127.115,03
VALOR DE MERCADO	
R\$ 144.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 101.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado			02 - Tipo de Implantação		
Casa			Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel			04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado			20		
05 - Ano Construção			06 - Estado de Conservação do Imóvel		
			Regular		
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		
1			2		
13 - N° de Vagas Cobertas			14 - N° de Vagas Descobertas		
0			1		
15 - N° de Vagas Privativas			16 - Fachada Principal		
00			Cerâmica/Pastilhas		
17 - Esquadrias			18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio			50.4		
19 - Área Comum (em m²)			20 - Área Total (em m²)		
00			50.4		
21 - Área Averbada (em m²)			22 - Área não Averbada (em m²)		
50.4			00		
23 - Face do Imóvel					
Norte					
24 - Cômodos					
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
	COZINHA	1	CERAMICA	CERAMICA	GESSO
	SALA	1	CERAMICA	PINTURA	GESSO
	BANHEIRO	1	CERAMICA	CERAMICA	GESSO
	ÁREA DE SERVIÇOS	1	CERAMICA	PINTURA	GESSO
	DORMITÓRIO	2	CERAMICA	PINTURA	GESSO
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO					
01 - Região			02 - Infraestrutura Urbana		

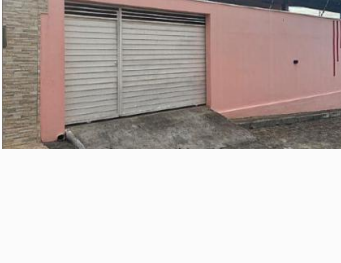
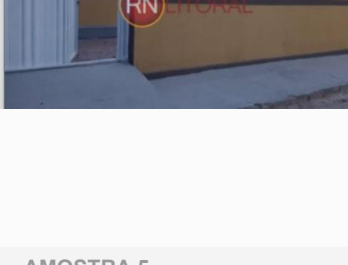
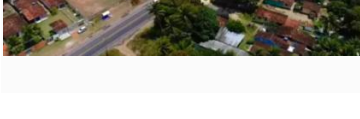
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Paralelepípedo	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 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 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
104,5	9,5
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
9,5	11
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
11	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?	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 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Nenhum	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
-	A fachada do imóvel apresenta desgastes em sua estrutura, necessitando de reparos. Descrições internas retirados do laudo anterior PO19874535

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 220.000,00
	Endereço				
	Rua Clídenor Ferreira da Costa, 19 , Tirol				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	0	
	Área privativa	Valor			
	77,00	R\$ 220.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
		17	Médio		
		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
		95,00	Médio	Terreno Plano	
		URL			
		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-rn-natal-tirol-95m2-RS220000/id-31029576/?origin=galleryOverlay			
AMOSTRA 2					R\$ 250.000,00
	Endereço				
	Rua Maria Quitéria, 00 , Centro				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	1	3	
	Área privativa	Valor			
	90,00	R\$ 250.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
		11	Médio		
		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
		125,00	Médio	Terreno Plano	
		URL			
		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-03-quartos-na-cidade-de-ceara-mirim-2990764635.html			
AMOSTRA 3					R\$ 240.000,00
	Endereço				
	RN-160, 00 , .				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	3	
	Área privativa	Valor			
	120,00	R\$ 240.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
		17	Médio		
		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
		165,00	Médio	Terreno Plano	
		URL			
		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-coqueiros-ceara-mirim-rn-3005761053.html			
AMOSTRA 4					R\$ 120.000,00
	Endereço				
	R. Abílio Marinho, 00 , .				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	3	
	Área privativa	Valor			
	47,00	R\$ 120.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
		31	Médio		
		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
		200,00	Médio	Terreno Plano	
		URL			
		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-ceara-mirim-planalto-2-3001560112.html			
AMOSTRA 5					R\$ 28.000,00
	Endereço				
	BR-406, 00 , Massaranduba				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 28.000,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	200,00	Médio	Terreno Plano		
	URL				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-massaranduba-bairros-ceara-mirim-200m2-venda-RS28000-id-2577627347/?source=ranking%2Crp				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	NovajRegular	60	33,33	0,003	20	0,180
1	17	NovajRegular	60	28,33	0,003	20	0,148
2	11	NovajRegular	60	18,33	0,003	20	0,089
3	17	NovajRegular	60	28,33	0,003	20	0,148
4	31	NovajRegular	60	51,67	0,003	20	0,315
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	50,40	R\$ 1.970,66	1,56	0,180	R\$ 2.522,12	R\$ 127.115,03
1	77,00	R\$ 1.970,66	1,56	0,148	R\$ 2.619,24	R\$ 201.681,76
2	90,00	R\$ 1.970,66	1,39	0,089	R\$ 2.495,43	R\$ 224.588,43
3	120,00	R\$ 1.970,66	1,05	0,148	R\$ 1.762,95	R\$ 211.554,29
4	47,00	R\$ 1.970,66	1,38	0,315	R\$ 1.862,86	R\$ 87.554,65
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																	
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final	
1	95,00	R\$ 18.318,24	R\$ 192,82	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 168,33	
2	125,00	R\$ 25.411,57	R\$ 203,29	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,040	S	R\$ 190,28	
3	165,00	R\$ 28.445,71	R\$ 172,40	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 162,98	
4	200,00	R\$ 32.445,35	R\$ 162,23	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,080	S	R\$ 157,62	
5	200,00	R\$ 28.000,00	R\$ 140,00	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,080	S	R\$ 136,08	

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 163,06	R\$ 114,14	R\$ 211,98

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 163,06	R\$ 149,70	R\$ 176,42

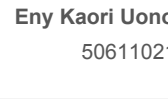
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
19.53	11.9772	1.53	0.1639

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
104,50	R\$ 163,06	R\$ 17.039,72

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
50,40	R\$ 2.522,12	R\$ 127.115,03

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 144.154,74
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 144.000,00
Fator de liquidez	0,6984
Valor de venda forçada	R\$ 101.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 144.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 28 de Maio de 2025

Eny Kaori Uono Sanchez
5061102131

- 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.

28/05/2025 12:22

5°38'11"S / 35°25'34"W



Fachada do imóvel

28/05/2025 12:23

5°38'11"S / 35°25'34"W



Identificação do imóvel



Foto da rua



Foto da rua

28/05/2025 12:23

5°38'11"S / 35°25'34"W



Fachada vizinho direita

28/05/2025 12:23

5°38'11"S / 35°25'34"W



Fachada vizinho esquerda



Croqui Amostras



Croqui Avaliando