

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010253928	Data Solicitação 03/01/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente CELIO ROBERTO PINHEIRO LIMA	CPF/CNPJ 865.546.383-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Beatriz	Número 450	Complemento AP 102 BL 06 RES DOS LÍRIOS	
Bairro Barroso	Município Fortaleza	UF CE	CEP 60862700
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 81.436	Núm. Registro de Imóveis 6º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO II
ÁREA PRIVATIVA 44,98m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 3.741,13/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 168.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 120.000,00

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) 3
05 - Ano Construção 2019	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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 44.98
19 - Área Comum (em m²) 4.53	20 - Área Total (em m²) 49.51
21 - Área Averbada (em m²) 49.51	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 2	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 50	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Condomínio de blocos residenciais.	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-baixo

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

Quadra Esportiva

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer

Centro Comercial

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

Meireles, Cajazeiras

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

1.78

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?

Não

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

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

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

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

15 - 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\$ 190.000,00

Endereço
Rua João Melo, 155/Cond. Villa Nova , Barroso
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
1
Área privativa
69,73
Valor
R\$ 190.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 2.724,80
Idade aparente
20
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
URL
https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/residencial-villa-nova-1304229559?lis=listing_1001
AMOSTRA 2
R\$ 150.000,00

Endereço
Rua Maximiano Barreto, 1055/Cond. Copacabana, 4º andar , Barroso
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
1
Área privativa
52,00
Valor
R\$ 150.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 2.884,62
Idade aparente
10
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barroso-bairros-fortaleza-com-garagem-52m2-venda-RS150000-id-2707317945/>
AMOSTRA 3
R\$ 190.000,00

Endereço
Rua Valéria, 100/Cond. Novaluz II , Barroso
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
2
Área privativa
64,00
Valor
R\$ 190.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 2.968,75
Idade aparente
10
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barroso-bairros-fortaleza-com-garagem-64m2-venda-RS190000-id-2646436915/>
AMOSTRA 4
R\$ 227.341,73

Endereço
Rua A do Loteamento Residencial Célio Gurgel, 227/Cond. Reserva Avoredo, 1º andar , Barroso
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
1
Qtd. Vagas
2
Área privativa
44,00
Valor
R\$ 227.341,73
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 5.166,86
Idade aparente
3
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova(até 5 anos)
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barroso-bairros-fortaleza-com-garagem-44m2-venda-RS60000-id-2728035651/>
AMOSTRA 5
R\$ 155.000,00

Endereço
Rua Geraldo Soares, 650/Cond. Residencial Vitoria , Barroso
Tipo de Imóvel
Apartamento
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
2
Área privativa
60,00
Valor
R\$ 155.000,00
Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 2.583,33
Idade aparente
20
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barroso-bairros-fortaleza-com-garagem-60m2-venda-RS155000-id-2739337955/>

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	69,73	R\$ 2.724,80	0,95	1,00	0,98	1,15	1,15	1,10	-	-	-	1,380	S	R\$ 3.572,21
2	52,00	R\$ 2.884,62	0,95	0,95	0,98	1,15	1,15	1,00	-	-	-	1,230	S	R\$ 3.370,68
3	64,00	R\$ 2.968,75	0,95	1,00	0,96	1,15	1,15	1,10	-	-	-	1,360	S	R\$ 3.835,62
4	44,00	R\$ 5.166,86	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.712,18
5	60,00	R\$ 2.583,33	0,95	0,95	0,96	1,15	1,15	1,10	-	-	-	1,310	S	R\$ 3.214,95
R\$ 3.265,67														R\$ 3.741,13

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.741,13	R\$ 2.618,79	R\$ 4.863,47

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.741,13	R\$ 3.337,13	R\$ 4.145,13
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
590.4423	15.7825	1.53	0.216

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
44,98	R\$ 3.741,13	R\$ 168.276,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 168.276,00
Fator de liquidez	0,7143
Valor de venda forçada	R\$ 120.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 168.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Terça-feira, 7 de Janeiro de 2025



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.

06/01/2025 11:10

3°49'0"S / 38°30'23"W



Fachada principal

06/01/2025 11:11

3°48'59"S / 38°30'24"W



Logradouro

06/01/2025 11:11

3°48'59"S / 38°30'24"W



Fachada

06/01/2025 11:12

3°49'0"S / 38°30'23"W



Fachada principal



Vista da rua para esquerda



Vista da rua para esquerda



Fachada