

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 28/08/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente KALINE PESTANA DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 020.442.403-86	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço TRAVESSA TEIXEIRA DE FREITAS	Número 51	Complemento	
Bairro CENTRO	Município Bacabal	UF MA	CEP 65700000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 9.518	Núm. Registro de Imóveis 1º RI BACABAL/MA	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 420.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 294.000,00

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) 15
05 - Ano Construção 0	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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 263.02
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 263.02
21 - Área Averbada (em m²) 263.02	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
-	-	-	-	-

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Centro

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)

176.25

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

5.75

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 230.000,00



Endereço

Av. João Alberto, S/N , Portal das Flores

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

3

Área privativa

127,00

Valor

R\$ 230.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/imoveis/linda-casa-em-portal-das-flores-1324376502?lis=listing_1001

AMOSTRA 2

R\$ 280.000,00



Endereço

R. Manuel Alves de Abreu, S/N , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

139,80

Valor

R\$ 280.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

231,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<http://www.carvalhoqueiroz.com.br/imovel/2513605/casas-2-quartos-venda-bacabal-ma-centro>

AMOSTRA 3

R\$ 300.000,00



Endereço

R. João Viêira, S/N , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

150,00

Valor

R\$ 300.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://ma.mgmoveis.com.br/excelente-casa-em-bacabal-venda-ma-bacabal-nova-1-suite-2-semisuites-303044169>

AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00



Endereço

R. Quatorze, S/N , Bosque Aracati

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

156,40

Valor

R\$ 350.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://ma.mgmoveis.com.br/vendo-lindissima-casa-nova-venda-ma-bacabal-lindissima-casa-no-bosque-aracati-301142069>

AMOSTRA 5

R\$ 190.000,00



Endereço
R. da Esperança, S/N , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	1
Área privativa	Valor		
105,00	R\$ 190.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	

URL
https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/imoveis/venda-de-casa-mobiliada-ou-nao-em-bacabal-1327961706?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 420.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 294.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 420.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 2 de Setembro de 2024



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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.



FACHADA



RUA



RUA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO

OS: TAG6499

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: TRAVESSA TEIXEIRA DE FREITAS, 51

Andar:

Complemento:

CEP: 65700-000

Bairro: CENTRO

Cidade: Bacabal - MA

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 263,02Unitário ($R\$/m^2$): 1.598,13Valor ($R\%$): 420.340,99Valor adotado ($R\%$):
420.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Av. João Alberto, s/n				
CEP: 65700-000		Bairro: Portal das Flores		Cidade: Bacabal - MA
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Sidilene Costa		Contato:	Telefone: (98) 9655-45621	
Área Construída: 127,00 m²		Data:	Valor:R\$ 230.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04MDM4ETO				

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Manuel Alves de Abreu, s/n				
CEP: 65700-000		Bairro: Centro		Cidade: Bacabal - MA
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2
Idade aparente: 10 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Carvalho & Queiroz Imóveis			Contato:	Telefone: (98) 9822-88696
Área Construída: 139,80 m²		Data:	Valor:R\$ 280.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04MDM4ETO				

Elemento Comparativo 3

CASA À VENDA

TODA NO PORCELANATO

QUANTO DE TERRENO

LIMITES DE ÁREA CONSTRUÍDA

2 SUÍTES - 1 QUARTO - 1 LAVANDERIA - 1 COZINHA - 1 LAVABO

GARAGEM COBERTA PARA DOIS CARROS - CASA COM LAJE

Endereço: R. João Viêira, s/n

CEP: 65700-000

Bairro: Centro

Cidade: Bacabal - MA

Nº vagas: 2

Nº dormitórios: 3

Nº suítes: 0

Nº banheiros: 3

Idade aparente: 5 anos

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)

Estado de conservação IBAPE-SP: B

Imobiliária: Vila Construcoes

Contato:

Telefone: (98) 9874-12035

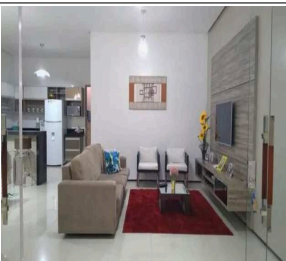
Área Construída: 150,00 m²

Data:

Valor:R\$ 300.000,00

Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM5MDM4ETO

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Quatorze, s/n				
CEP: 65700-000		Bairro: Bosque Aracati		Cidade: Bacabal - MA
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Henrique B.		Contato:	Telefone: (98) 9403-54786	
Área Construída: 156,40 m²		Data:	Valor:R\$ 350.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM5MDM4ETO				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. da Esperança, s/n				
CEP: 65700-000		Bairro: Centro		Cidade: Bacabal - MA
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Anna S		Contato:	Telefone: (99) 9814-5506	
Área Construída: 105,00 m²		Data:	Valor:R\$ 190.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM5MDM4ETO				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	230.000,00	127,00	0,9	1.629,92	95	0,9421	1,1319	0,9130	0,9125	1,0000	1,0000	-169,83	1.460,09	0,8958	1.460,09
2	280.000,00	139,80	0,9	1.802,58	95	0,9587	1,1319	0,9240	0,9262	1,0000	1,0000	-114,82	1.687,75	0,9363	1.687,75
3	300.000,00	150,00	0,9	1.800,00	95	0,9084	1,1319	0,9322	0,9112	1,0000	1,0000	-212,83	1.587,17	0,8818	1.587,17
4	350.000,00	156,40	0,9	2.014,07	95	0,9084	1,1319	0,9371	0,9320	1,0000	1,0000	-186,52	1.827,55	0,9074	1.827,55
5	190.000,00	105,00	0,9	1.628,57	95	0,9421	1,1319	0,8916	0,9150	1,0000	1,0000	-200,46	1.428,11	0,8769	1.428,11
AV		263,02													1.598,13

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.598,13	164,64	2.077,57	1.118,69	10,30	14,13	420.340,99

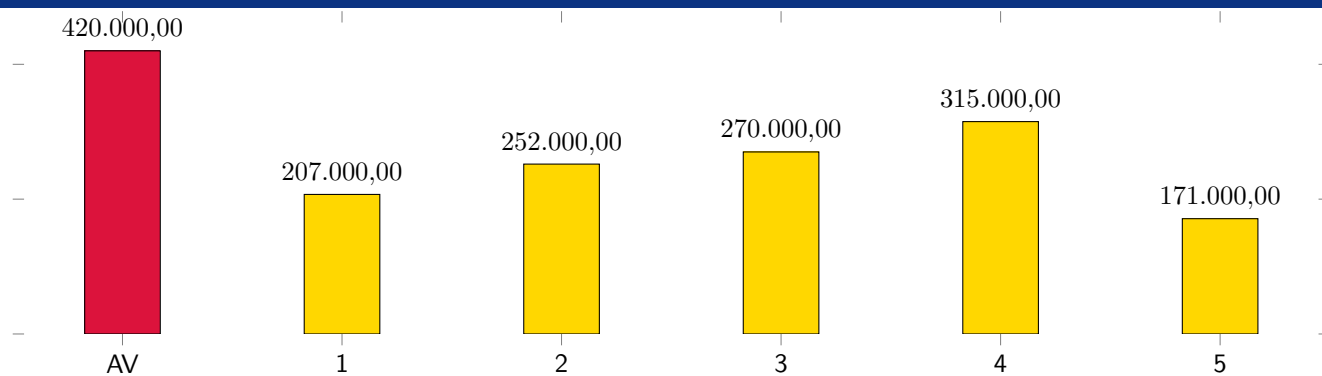
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 420.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta