

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010300633	Data Solicitação 06/09/2024
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente DIEGO AZEVEDO VASCONCELOS		CPF/CNPJ 048.256.353-26

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Adelino Serra	Número 31	Complemento	
Bairro Lagoa Redonda	Município Fortaleza	UF CE	CEP 60831663
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 106.002	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA CONSTRUÍDA****378,00m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 1.733,05/m²****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 655.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 409.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 8
05 - Ano Construção 2016	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 6	12 - N° de Dormitórios 5
13 - N° de Vagas Cobertas 3	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 378
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 378
21 - Área Averbada (em m²) 378	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar	1	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Laje
Área de serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Laje
Dormitório	1	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje
Quarto de serviço	1	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje
Banheiro de serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Laje
Suíte	3	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje
Banheiro suíte	3	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Laje
Varanda	1	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje
Escritório	1	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança 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	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) 400	04 - Testada/Frente (em metros) 16
05 - Fundos (em metros) 16	06 - Lado Direito (em metros) 25
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25	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? Não
03 - Observações Para a avaliação, foram fornecidos apenas a matrícula e o Documento de Arrecadação de Imóvel (DAM). O IPTU não foi disponibilizado.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Para a avaliação, foram fornecidos apenas a matrícula e o Documento de Arrecadação de Imóvel (DAM). O IPTU não foi disponibilizado.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Diego

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(85)997733077

04 - Observações Finais

Casa isolada duplex composta por: Pavimento inferior- Sala de estar, cozinha, área de serviço, 01 dormitório, 01 quarto de serviço com banheiro, terraço com piscina e deck com churrasqueira; Pavimento superior- 03 suítes e 01 varanda.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 450.000,00



Endereço Avenida Recreio, 1141 , Lagoa Redonda			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
Área privativa 222,00	Valor R\$ 450.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-lagoa-redonda-bairros-fortaleza-com-garagem-222m2-venda-RS450000-id-2717887973/			

AMOSTRA 2

R\$ 495.000,00



Endereço Rua Maria Bastos, 81 , Lagoa Redonda			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 212,00	Valor R\$ 495.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-lagoa-redonda-bairros-fortaleza-com-garagem-212m2-venda-RS495000-id-2711150907/			

AMOSTRA 3

R\$ 550.000,00



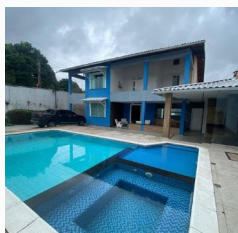
Endereço Avenida A, 201 , Lagoa Redonda			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 200,00	Valor R\$ 550.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lagoa-redonda-bairros-fortaleza-com-garagem-200m2-venda-RS550000-id-2719564369/			

AMOSTRA 4

R\$ 500.000,00



Endereço Rua Cajazeiras, 57 , Lagoa Redonda			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
Área privativa 225,00	Valor R\$ 500.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lagoa-redonda-bairros-fortaleza-com-garagem-225m2-venda-RS500000-id-2724202974/			

AMOSTRA 5
R\$ 890.000,00

Endereço
Rua Pedro Adriano, 500 , Lagoa Redonda

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 7	Qtd. Vagas 4
Área privativa 400,00	Valor R\$ 890.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 544,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-lagoa-redonda-bairros-fortaleza-com-garagem-400m2-venda-RS890000-id-2719856086/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão II	Grau de fundamentação 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	222,00	R\$ 2.027,03	0,90	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 1.459,46
2	212,00	R\$ 2.334,91	0,90	0,85	0,90	-	-	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 1.576,06
3	200,00	R\$ 2.750,00	0,90	1,00	0,90	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.227,50
4	225,00	R\$ 2.222,22	0,90	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 1.600,00
5	400,00	R\$ 2.225,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.802,25
		R\$ 2.311,83												R\$ 1.733,05

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.733,05	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.213,14	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.252,97
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.733,05	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.525,95	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 1.940,16
Desvio padrão 302.6827	Coef. Variação 17.4653	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.239

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 378,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.733,05	Valor parcial (R\$) R\$ 655.094,73
-------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 655.094,73
Fator de liquidez	0,6244
Valor de venda forçada	R\$ 409.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 655.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Eusébio, Terça-feira, 10 de Setembro 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.

09/09/2024 10:14

3°48'59"S / 38°27'15"W



Frente



Fachada interna

09/09/2024 10:15

3°49'0"S / 38°27'15"W



Fachada interna

09/09/2024 10:15

3°49'0"S / 38°27'15"W



Fachada interna

09/09/2024 10:15

3°48'59"S / 38°27'15"W



Piscina

09/09/2024 10:15

3°48'59"S / 38°27'15"W



Deck com churrasqueira

09/09/2024 10:16

3°49'0"S / 38°27'15"W



Cozinha

09/09/2024 10:16

3°49'0"S / 38°27'15"W



Sala de estar

09/09/2024 10:16

3°49'0"S / 38°27'15"W



Sala de estar

09/09/2024 10:16

3°49'0"S / 38°27'15"W



Dormitório

09/09/2024 10:17

3°49'0"S / 38°27'15"W



Despensa

09/09/2024 10:17

3°49'0"S / 38°27'15"W



Área de serviço

09/09/2024 10:17

3°49'0"S / 38°27'15"W



Banheiro social

09/09/2024 10:17

3°49'0"S / 38°27'15"W



Escada

09/09/2024 10:18

3°49'0"S / 38°27'15"W



Suíte 01

09/09/2024 10:18

3°49'0"S / 38°27'15"W



Closet suíte 01

09/09/2024 10:18

3°49'0"S / 38°27'15"W



Banheiro suíte 01

09/09/2024 10:18

3°49'0"S / 38°27'15"W



Hall superior

09/09/2024 10:18

3°49'0"S / 38°27'15"W



Suíte 02

09/09/2024 10:18

3°49'0"S / 38°27'15"W



Closet suíte 02

09/09/2024 10:18

3°49'0"S / 38°27'15"W



Banheiro suíte 02

09/09/2024 10:18

3°49'0"S / 38°27'15"W



Escritório

09/09/2024 10:19

3°49'0"S / 38°27'15"W



Suíte 03

09/09/2024 10:19

3°49'0"S / 38°27'15"W



Banheiro suíte 03

09/09/2024 10:19

3°49'0"S / 38°27'15"W



Banheiro suíte 03

09/09/2024 10:19

3°49'0"S / 38°27'15"W



Varanda

09/09/2024 10:20

3°48'59"S / 38°27'15"W



Varanda

09/09/2024 10:20

3°48'59"S / 38°27'15"W



Varanda

09/09/2024 10:20

3°49'0"S / 38°27'15"W



Varanda

09/09/2024 10:21

3°49'0"S / 38°27'14"W



Lateral

09/09/2024 10:21

3°49'0"S / 38°27'14"W



Fundos

09/09/2024 10:27

3°49'0"S / 38°27'15"W



Quarto de serviço

09/09/2024 10:27

3°49'0"S / 38°27'15"W



Banheiro de serviço

09/09/2024 10:28

3°48'59"S / 38°27'15"W



Banheiro do deck

09/09/2024 10:28

3°48'59"S / 38°27'15"W



Sauna

09/09/2024 10:28

3°48'59"S / 38°27'15"W



Identificação numérica

09/09/2024 10:28

3°48'59"S / 38°27'15"W



Vista da rua

09/09/2024 10:29

3°48'59"S / 38°27'15"W



Vizinho de frente - nº 30



Vista da rua



Vizinho da esquerda - s/n



Vizinho da direita - s/n



Croqui



Croqui avaliando/dados