

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010286742	Data Solicitação 09/07/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente SUIANE DE LIMA ARAUJO		CPF/CNPJ 027.182.493-07

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Vicente de Alencar Barbosa	Número 514	Complemento	
Bairro Sipaúba I	Município Araripe	UF CE	CEP 63170000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1.344	Núm. Registro de Imóveis 2 CRI ARARIPE	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

119,30m²

R\$ 215,90/m²

R\$ 25.757,33

ÁREA CONSTRUÍDA

49,68m²

R\$ 1.774,99/m²

R\$ 88.181,39

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 114.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 79.000,00

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) 12
05 - Ano Construção	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 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) 49.69
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 49.69
21 - Área Averbada (em m²) 49.68	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
Dormitório	2	PISO CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Sala de Estar / Visitas	1	PISO CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE
Banheiro social	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

 Água
 Energia Elétrica
 Esgoto Pluvial
 Fossa
 Iluminação Pública
 Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

 Segurança
 Centro Comercial
 Ônibus
 Coleta de Lixo
 Escola
 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

Em Desenvolvimento

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)

119.30

04 - Testada/Frente (em metros)

3.3

05 - Fundos (em metros)

3.3

06 - Lado Direito (em metros)

35.3

07 - Lado Esquerdo (em metros)

35.3

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?

Não

04 - Observações

Não é possível vincular imóvel a documentação, só foi possível chegar ao imóvel através do laudo anterior, medidas informadas em matrícula não confere com o verificado através do Google Maps. Para essa avaliação utilizamos áreas informadas em matrícula. Área de terreno: na Matrícula informa uma área de terreno de 119,30m² e no IPTU consta uma área de 363,00m².

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

Não

06 - Observações

Foi verificado divergência de áreas (Terreno e Construída).
Área de terreno: na Matrícula informa uma área de terreno de 119,30m² e no IPTU consta uma área de 363,00m².
Área construída: no local estimou-se uma área construída de 49,68m² e no IPTU consta uma área de 154,00m².

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?

Não

16 - Observações

Não é possível vincular imóvel a documentação, só foi possível chegar ao imóvel através do laudo anterior, medidas informadas em matrícula não confere com o verificado através do google maps. Para essa avaliação utilizamos áreas informadas em matrícula.

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

19 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.

04 - Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Pela falta de elementos comparativos na cidade, aumentamos o raio de pesquisa das amostras.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 190.000,00

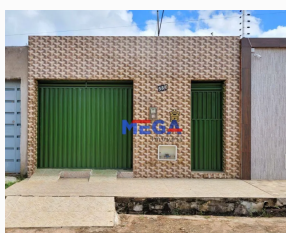
Endereço
Rua Edson Gomes Sobreira, 00 , Campo Alegre

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

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 190.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
130,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ce-juazeiro-do-norte-campo-alegre-162m2-RS190000/id-23417561/?gal=1>
AMOSTRA 2
R\$ 150.000,00

Endereço
Rua Francisca Duarte Gouveia, 00 , São José

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

Área privativa	Valor
46,00	R\$ 150.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-sao-jose-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-46m2-venda-RS150000-id-2715485181/>
AMOSTRA 3
R\$ 58.000,00

Endereço
Avenida Otaciano José de Oliveira, 00 , Romeiro Aureliano Pereira

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 58.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tres-marias-bairros-juazeiro-do-norte-200m2-venda-RS58000-id-2520031517/>
AMOSTRA 4
R\$ 36.179,00

Endereço
Rua Pedro Furtado de Menezes, 00 , Logradouro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 36.179,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
130,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-logradouro-bairros-juazeiro-do-norte-130m2-venda-RS36179-id-2564507703/>
AMOSTRA 5
R\$ 30.000,00

Endereço
Rua Doutor Luciano Torres de Melo, 00 , Jardim Gonzaga

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 30.000,00

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-gonzaga-bairros-juazeiro-do-norte-150m2-venda-RS30000-id-2552770123/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	12	Nova Regular	60	20,00	0,120	20	0,096
1	12	Nova Regular	60	20,00	0,120	20	0,096
2	12	Nova Regular	60	20,00	0,120	20	0,096
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	49,68	R\$ 1.835,03	1,07	0,096	R\$ 1.774,99	R\$ 88.181,39
1	90,00	R\$ 1.835,03	1,07	0,096	R\$ 1.774,99	R\$ 159.748,90
2	46,00	R\$ 1.835,03	1,07	0,096	R\$ 1.774,99	R\$ 81.649,44
3						
4						
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	130,00	R\$ 30.251,10	R\$ 232,70	1,00	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	-	0,870	S	R\$ 182,20
2	200,00	R\$ 68.350,56	R\$ 341,75	1,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	-	0,910	S	R\$ 279,90
3	200,00	R\$ 58.000,00	R\$ 290,00	1,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	-	0,910	S	R\$ 237,51
4	130,00	R\$ 36.179,00	R\$ 278,30	1,00	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	-	0,870	S	R\$ 217,91
5	150,00	R\$ 30.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	-	0,900	S	R\$ 162,00

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Testada), F5 (Vegetação), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 215,90	R\$ 151,13	R\$ 280,67

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 215,90	R\$ 184,16	R\$ 247,64
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
46.3871	21.4851	1.53	0.294

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
119,30	R\$ 215,90	R\$ 25.757,33
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
49,68	R\$ 1.774,99	R\$ 88.181,39

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 113.938,72
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 114.000,00
Fator de liquidez	0,6900
Valor de venda forçada	R\$ 79.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 114.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Fator Extra I - Localização

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 25 de Julho de 2024



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.

20/07/2024 08:32

7°12'45"S / 40°7'44"W



Fachada

20/07/2024 08:35

7°12'45"S / 40°7'44"W



Identificação

20/07/2024 08:32

7°12'45"S / 40°7'44"W



Vizinho

20/07/2024 08:36

7°12'45"S / 40°7'44"W



Vizinho

20/07/2024 08:34

7°12'45"S / 40°7'43"W



Vizinho

20/07/2024 08:36

7°12'45"S / 40°7'44"W



Número casa vizinha a direita (79)

20/07/2024 08:33

7°12'46"S / 40°7'43"W



Vista Rua

20/07/2024 08:34

7°12'45"S / 40°7'43"W



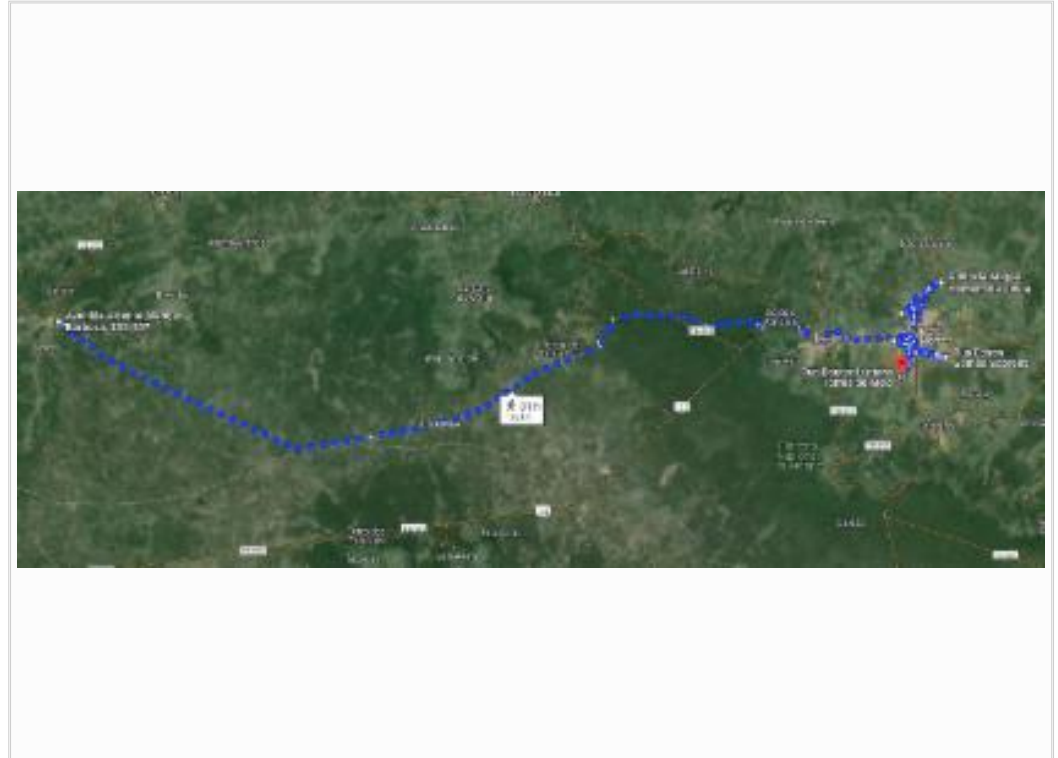
Vista Rua

20/07/2024 08:34

7°12'45"S / 40°7'45"W



Vista Rua



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AMOSTRAS