

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010289839	Data Solicitação 07/03/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente ERICO VERISSIMO AUGUSTO DOS SANTOS		CPF/CNPJ 671.540.423-20

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Pereira de Carvalho	Número 1449	Complemento -7.248710, -39.297277	
Bairro Campo Alegre	Município Juazeiro do Norte	UF CE	CEP 63050450
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22.578	Núm. Registro de Imóveis 5º	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
II
ÁREA CONSTRUÍDA
100,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.027,44/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 203.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 143.000,00

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) 5
05 - Ano Construção 2020	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 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 100
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 100
21 - Área Averbada (em m²) 100	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			

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
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

Antigo

11 - Limites do Bairro

Tiradentes, Lagoa Seca.

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)

137.5

04 - Testada/Frente (em metros)

5

05 - Fundos (em metros)

5

06 - Lado Direito (em metros)

27.5

07 - Lado Esquerdo (em metros)

27.5

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 - 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\$ 380.000,00


Endereço Rua Luiz Pedro Gonçalves, 166/Loteamento Green Park , Campo Alegre			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 5
Área privativa 150,00	Valor R\$ 380.000,00		
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 298,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-alegre-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-150m2-venda-RS380000-id-2766021714/			

AMOSTRA 2
R\$ 375.000,00

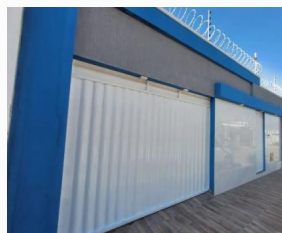

Endereço Rua Maria Marieta Pereira, 77/Casa , Cidade Universitária			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 5
Área privativa 190,00	Valor R\$ 375.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-universitaria-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-190m2-venda-RS375000-id-2610159494/			

AMOSTRA 3
R\$ 280.000,00


Endereço Rua Doutora Ângela de Albuquerque Matos, 16/Casa , Jardim Gonzaga			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 111,00	Valor R\$ 280.000,00		
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-gonzaga-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-111m2-venda-RS280000-id-2556942868/			

AMOSTRA 4
R\$ 190.000,00


Endereço Rua José Marinho Silva, 174/Casa , Prefeito Carlos Alberto da Cruz			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 0	Qtd. Vagas 1
Área privativa 155,00	Valor R\$ 190.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 170,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-prefeito-carlos-alberto-da-cruz-juazeiro-do-norte-ce-155m2-id-2784977331/			

AMOSTRA 5
R\$ 450.000,00

Endereço
Rua José Clemente da Silva, 255/Casa , Cidade Universitária

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

Área privativa	Valor
130,00	R\$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
210,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-universitaria-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-130m2-venda-RS450000-id-2669374406/>
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	150,00	R\$ 2.533,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 2.394,00
2	190,00	R\$ 1.973,68	0,90	1,00	1,00	1,05	1,10	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 2.042,76
3	111,00	R\$ 2.522,52	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 1.929,73
4	155,00	R\$ 1.225,81	0,90	1,05	1,10	1,10	1,05	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 1.434,20
5	130,00	R\$ 3.461,54	0,90	0,85	0,85	1,05	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 2.336,54
		R\$ 2.343,38												R\$ 2.027,44

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.027,44	R\$ 1.419,21	R\$ 2.635,68

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.027,44	R\$ 1.764,30	R\$ 2.290,59
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
384.5859	18.969	1.53	0.2596

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
100,00	R\$ 2.027,44	R\$ 202.744,41

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 202.744,41
Fator de liquidez	0,7044
Valor de venda forçada	R\$ 143.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 203.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Eusébio, Sexta-feira, 14 de Março 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.

07/03/2025 15:22

7°14'56"S / 39°17'49"W



Fachada principal

07/03/2025 15:22

7°14'56"S / 39°17'49"W



Logradouro

07/03/2025 15:23

7°14'56"S / 39°17'49"W



Identificação numérica

07/03/2025 15:23

7°14'56"S / 39°17'49"W



Identificação numérica

07/03/2025 15:24

7°14'56"S / 39°17'49"W



Vizinhos



Logradouro



Croqui



Croqui avaliando/dados