

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010407417</b>	Data Solicitação <b>03/07/2024</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>JOSE DE RIBAMAR MACEDO</b>		CPF/CNPJ <b>353.633.553-53</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Travessa Antônio Matias</b>	Número <b>362</b>	Complemento <b>7°21'43.1"S 41°08'09.6"W</b>	
Bairro <b>Joana Bessa Freitas</b>	Município <b>Jaicós</b>	UF <b>PI</b>	CEP <b>64575000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>11448</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1 CARTORIO DE JAICOS/PI</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
187,50m <sup>2</sup>	101,68m <sup>2</sup>
R\$ 122,19/m <sup>2</sup>	R\$ 1.965,99/m <sup>2</sup>
R\$ 22.910,44	R\$ 199.902,28
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 223.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 156.000,00	

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 24
<b>05 - Ano Construção</b> -	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 101.68
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 101.68
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 101.68	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Anti-Pó	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais  
Parque

**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**08 - Área Urbanizada**

25% - 75%

**09 - Tendência de uso do terreno**

Residencial

**10 - Situação do Bairro**

Antigo

**11 - Limites do Bairro**

-

**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-baixo

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO**
**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m²)**

187.5

**04 - Testada/Frente (em metros)**

6.25

**05 - Fundos (em metros)**

6.25

**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?**

Não

**03 - Observações**

Não foi fornecido IPTU, apenas Matrícula, Boletim de Cadastro Imobiliário e Certidão Negativa de Débitos.

**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**

Não foi fornecido IPTU.

**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?**

Não

**10 - Observações**

Inconclusivo, visto que, só foi realizado vistoria externa

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

Não

**12 - Observações**

Inconclusivo, visto que, só foi realizado vistoria externa

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

Sim

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

Sim

**15 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

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

Sim

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

Sim

**18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Não

**19 - Observações**

Inconclusivo, visto que, só foi realizado vistoria externa

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

Sim

**21 - 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**

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Travessa Antônio Matias, nº362, Alto da Boa Vista, Município de Jaicós – PI.

Dados extraídos da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 11448 do Cartório do 1º Ofício e Registro de Imóveis da Comarca de Jaicós, boletim de cadastro imobiliário com localização cartográfica nº 01.01.022.0201.001e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Como trata-se de vistoria externa os valores de área construída e de terreno para a presente avaliação, foi considerado apenas os valores titulados (constados na matrícula), onde consta uma área de terreno de 187,50m<sup>2</sup> e área total construída, averbada, de 101,68m<sup>2</sup>






Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 35.000,00		
	Endereço <b>Rua Constâncio Lopes, -7°21'19.1"S 41°08'21.2"W , Serranópolis</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 35.000,00</b>	
	Área do terreno <b>160,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	URL <a href="https://portalnoticie1.com.br/2017/07/08/vende-se-lotes-na-rua-constancio-lobes-serranopolis-em-jaicos-pi/">https://portalnoticie1.com.br/2017/07/08/vende-se-lotes-na-rua-constancio-lobes-serranopolis-em-jaicos-pi/</a>		
AMOSTRA 2	R\$ 30.000,00		
	Endereço <b>-, -/Próximo a escola/faculdade , Serranópolis</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 30.000,00</b>	
	Área do terreno <b>250,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	URL <a href="https://pi.mgfimoveis.com.br/terreno-preco-abaxio-media-venda-pi-jaicos-301644314#google_vignette">https://pi.mgfimoveis.com.br/terreno-preco-abaxio-media-venda-pi-jaicos-301644314#google_vignette</a>		
AMOSTRA 3	R\$ 20.000,00		
	Endereço <b>Rua Vitalino Ângelo da Luz, -/- , Serranópolis</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 20.000,00</b>	
	Área do terreno <b>200,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	Contato <b>Luiz Trindade</b>	Telefone Contato <b>(89) 94186160</b>	
AMOSTRA 4	R\$ 20.000,00		
	Endereço <b>Rua Vitalino Ângelo da Luz, - , Serranópolis</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 20.000,00</b>	
	Área do terreno <b>200,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	Contato <b>Luiz Trindade</b>	Telefone Contato <b>(89) 94186160</b>	
AMOSTRA 5	R\$ 20.000,00		
	Endereço <b>Rua Vitalino Ângelo da Luz, - , Serranópolis</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 20.000,00</b>	
	Área do terreno <b>240,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
	Contato <b>Luiz Trindade</b>	Telefone Contato <b>(89) 94186160</b>	

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	24	Regular	70	34,29	0,247	20	0,198
1							
2							
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	101,68	R\$ 1.408,83	1,74	0,198	R\$ 1.965,99	R\$ 199.902,28
1						
2						
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	160,00	R\$ 35.000,00	R\$ 218,75	0,80	0,90	1,00	0,96	-	-	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 149,62
2	250,00	R\$ 30.000,00	R\$ 120,00	1,00	0,90	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 112,32
3	200,00	R\$ 20.000,00	R\$ 100,00	1,20	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 122,00
4	200,00	R\$ 20.000,00	R\$ 100,00	1,20	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 122,00
5	240,00	R\$ 20.000,00	R\$ 83,33	1,20	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	-	-	1,260	S	R\$ 105,00

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 122,19</b>	<b>R\$ 85,53</b>	<b>R\$ 158,85</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 122,19</b>	<b>R\$ 110,61</b>	<b>R\$ 133,77</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>16.9238</b>	<b>13.8505</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1895</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>187,50</b>	<b>R\$ 122,19</b>	<b>R\$ 22.910,44</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>101,68</b>	<b>R\$ 1.965,99</b>	<b>R\$ 199.902,28</b>

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 222.812,72</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 223.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 156.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 223.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 11 de Julho de 2024



**Marcos Fortunato Taveira**

5.068.999.408

- 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 do avaliando, vista 01



Fachada do avaliando, vista 02



Fachada do avaliando, vista 03



Identificação do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



Croqui do terreno