

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010131190	Data Solicitação 13/02/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente EVERTON ROBERTO MASCARENHAS CARMO		CPF/CNPJ 100.647.164-22

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Travessa José Cadete	Número 119	Complemento Lote 09, Quadra V-U1, Loteamento Paulo Guerra	
Bairro Boa Vista	Município Belo Jardim	UF PE	CEP 55157230
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 12.684	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****77,54m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 2.547,82/m²****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 198.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 138.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Não foi realizada vistoria interna	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Não foi realizada vistoria interna
17 - Esquadrias Outro - Não foi realizada vistoria interna	18 - Área Privativa (em m²) 77.54
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 77.54
21 - Área Averbada (em m²) 77.54	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	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

150

04 - Testada/Frente (em metros)

5

05 - Fundos (em metros)

5

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

08 - Fração ideal (em %)

1

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 foi realizada vistoria interna

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

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Não consta informação documentada.

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

Não

11 - Observações

Ha construção no pavimento superior

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

Não

13 - Observações

Ha construção no pavimento superior

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2020, sem condições de análise de amostras.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 135.000,00
	Endereço Rua Primeiro de Janeiro, 0 , São Pedro			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 60,00	Valor R\$ 135.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 100,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://imobiliaria.celsonimoveis.com.br/im%C3%B3vel/proximo-ao-delmiro-gouveia-tacaimbo/			
AMOSTRA 2				R\$ 80.000,00
	Endereço Rua Quitéria Aparecida da Silva, 60 , Euno Andrade da Silva			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 45,00	Valor R\$ 80.000,00		
	Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Reparos simples	
	Área do terreno 293,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Pedro	Telefone Contato (81) 88400833	Nome Corretora Pedro Corretor	
AMOSTRA 3				R\$ 90.000,00
	Endereço Avenida Principal, 27 , Belo Jardim			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 55,00	Valor R\$ 90.000,00		
	Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Reparos simples	
	Área do terreno 148,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Pedro	Telefone Contato (81) 88400833	Nome Corretora Pedro Corretor	
AMOSTRA 4				R\$ 85.000,00
	Endereço Rua Francisca Maria dos Passos, 0 , Euno Andrade da Silva			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 46,00	Valor R\$ 85.000,00		
	Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Reparos simples	
	Área do terreno 127,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Contato Pedro	Telefone Contato (81) 88400833	Nome Corretora Pedro Corretor	

AMOSTRA 5
R\$ 110.000,00

Endereço
Rua Quitéria Aparecida da Silva, 0 , Euno Andrade da Silva
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
1
Qtd. Vagas
1
Área privativa
66,00
Valor
R\$ 110.000,00
Idade aparente
20
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
Área do terreno
148,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
Contato
Pedro
Telefone Contato
(81) 88400833
Nome Corretora
Pedro Corretor
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Comparativo direto de mercado
Grau de precisão
III
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	60,00	R\$ 2.250,00	0,90	1,30	1,05	1,00	-	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 2.733,75
2	45,00	R\$ 1.777,78	0,90	1,40	1,25	1,00	-	-	-	-	-	1,650	S	R\$ 2.640,00
3	55,00	R\$ 1.636,36	0,90	1,40	1,25	1,00	-	-	-	-	-	1,650	S	R\$ 2.430,00
4	46,00	R\$ 1.847,83	0,90	1,50	1,25	1,00	-	-	-	-	-	1,750	S	R\$ 2.910,33
5	66,00	R\$ 1.666,67	0,90	1,30	1,05	1,00	-	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 2.025,00
													R\$ 1.835,73	R\$ 2.547,82

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.547,82	R\$ 1.783,47	R\$ 3.312,16

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.547,82	R\$ 2.315,35	R\$ 2.780,28
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
339.7426	13.3347	1.53	0.1825

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
77,54	R\$ 2.547,82	R\$ 197.557,59

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 197.557,59
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 138.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 198.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 21 de Fevereiro de 2025



Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



vista da fachada



id predial



vista da fachada /vizinhos.



vista do logradouro