

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010404840	Data Solicitação 22/11/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente JAILSON DE SOUSA SILVA	CPF/CNPJ 044.212.453-80	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Magalhães de Almeida	Número 72	Complemento	
Bairro TREZIDELA	Município Caxias	UF MA	CEP 65606060
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14.003	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
251,00m²	130,00m²
R\$ 414,46/m²	R\$ 1.042,39/m²
R\$ 104.029,61	R\$ 135.510,23
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 240.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 168.000,00	

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) 30
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Comercial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 130
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 130
21 - Área Averbada (em m²) 130	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosColeta de Lixo
Escola**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Comercial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Active (> 10%)

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

130

04 - Testada/Frente (em metros)

3.70

05 - Fundos (em metros)**06 - Lado Direito (em metros)****07 - Lado Esquerdo (em metros)****08 - Fração ideal (em %)**

75

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Responsável Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações Finais

vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 349.720,00



Endereço			
Rua Senhor do Bonfim, 1272 , Castelo Branco			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	1
Área privativa	Valor		
160,00	R\$ 349.720,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-no-centro-caxias-ma-2993472098.html			

AMOSTRA 2

R\$ 138.000,00



Endereço		
Rua Senhor do Bonfim, 1274 , Castelo Branco		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 138.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
240,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-caxias-no-centro-2997281481.html		

AMOSTRA 3

R\$ 86.000,00



Endereço		
Rua Senhor do Bonfim, sn , Castelo Branco		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 86.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
221,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-terreno-caxias-2997281606.html		

AMOSTRA 4

R\$ 120.000,00



Endereço			
Rua da Voz, sn , Antenor Viana			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 120.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
50	Mínimo	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/imoveis/casa-com-muro-em-frente-ao-asfalto-134152503425226893?lis=listing_1001			

AMOSTRA 5

R\$ 135.000,00



Endereço			
Rua Santos Dumont, 262 , Seriema			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
40,00	R\$ 135.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
142,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-seriema-bairros-caxias-142m2-venda-RS135000-id-2728677948/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
1	10	Regular	60	16,67	0,025	20	0,096
2							
3							
4	50	Regular Reparos simples	60	83,33	0,081	20	0,626
5	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	130,00	R\$ 1.684,91	0,90	0,313	R\$ 1.042,39	R\$ 135.510,23	
1	160,00	R\$ 1.684,91	0,91	0,096	R\$ 1.386,07	R\$ 221.771,90	
2							
3							
4	120,00	R\$ 1.684,91	0,62	0,626	R\$ 390,70	R\$ 46.883,63	
5	40,00	R\$ 1.684,91	0,91	0,193	R\$ 1.237,35	R\$ 49.493,89	

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	300,00	R\$ 127.948,10	R\$ 426,49	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 399,20
2	240,00	R\$ 138.000,00	R\$ 575,00	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 507,15
3	221,00	R\$ 86.000,00	R\$ 389,14	1,00	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 336,22
4	200,00	R\$ 73.116,37	R\$ 365,58	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 325,73
5	142,00	R\$ 85.506,11	R\$ 602,16	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 504,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 414,46	R\$ 290,12	R\$ 538,80

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 414,46	R\$ 354,38	R\$ 474,54
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
87.8022	21.1847	1.53	0.2899

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
251,00	R\$ 414,46	R\$ 104.029,61
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
130,00	R\$ 1.042,39	R\$ 135.510,23

QUADRO DE RESUMO

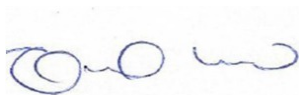
Valor de avaliação	R\$ 239.539,84
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 240.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 168.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 240.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 14 de Fevereiro de 2025



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.



Fachada da frente



Fachada da frente da residência.

27/11/2024 09:18

4°51'58"S / 43°22'6"W



numero da residência.

27/11/2024 09:18

4°51'58"S / 43°22'5"W



numero da residencia do lado esquerdo

27/11/2024 09:19

4°51'58"S / 43°22'6"W



numero da residencia do lado direito

27/11/2024 09:19

4°51'58"S / 43°22'6"W



foto quadro de energia da residencia

27/11/2024 09:20

4°51'58"S / 43°22'6"W



caixa de distribuicao de rede de água I.

27/11/2024 09:21

4°51'58"S / 43°22'5"W



rua sentido lado direito

27/11/2024 09:21

4°51'58"S / 43°22'5"W



rua sentido lado esquerdo

27/11/2024 09:21

4°51'58"S / 43°22'5"W



Fachado do visinho lado direito

27/11/2024 09:22

4°51'58"S / 43°22'5"W



fachada da frente do visinho lado esquerdo

27/11/2024 10:02

4°51'56"S / 43°22'6"W



início da entrada da rua esquerda.

27/11/2024 10:03

4°51'59"S / 43°22'4"W



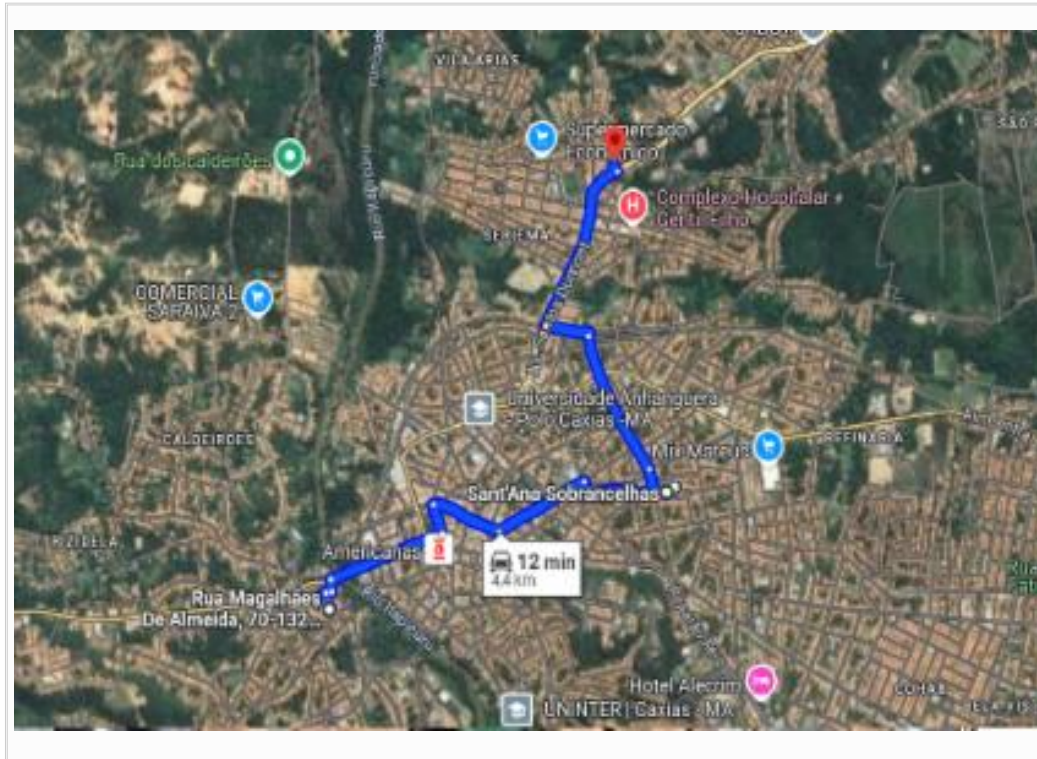
Placa de identificação da rua.

27/11/2024 10:03

4°51'59"S / 43°22'4"W



imagem de entrada da rua a direita



croqui



croqui