

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 03/12/2024
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente ROSENEIDE RIZZI		CPF/CNPJ 813.914.209-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua SDO 04 - Corrego	Número SN	Complemento -4.558861, -37.719330	
Bairro Corrego dos Rodrigues	Município Aracati	UF CE	CEP 62800000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1500	Núm. Registro de Imóveis 3 OFÍCIO ARACATI	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

455,10m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.006,47/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 913.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 573.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 11
05 - Ano Construção 2013	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 5	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 3
15 - N° de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 455.1
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 455.1
21 - Área Averbada (em m²) 455.1	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	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 Terra	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

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

MAJORLÂNDIA E VÁRZEA DA MATRIZ

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

5337

04 - Testada/Frente (em metros)

38

05 - Fundos (em metros)

80.8

06 - Lado Direito (em metros)

165.5

07 - Lado Esquerdo (em metros)

96.7

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\$ 860.000,00
	Endereço Rua Antônio Calixto, 715/Casa , Vila São Cristovão			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 223,00	Valor R\$ 860.000,00		
	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://ce.olx.com.br/regiao-de-juazeiro-do-norte-e-sobral/imoveis/aracati-casa-alto-padrao-duplex-223m2-lazer-com-piscina-150m-do-sh-pinheiro-farias-brito-1304210266?lis=listing_1001			
AMOSTRA 2				R\$ 360.000,00
	Endereço Avenida Coronel Alexanzito, 1014/Casa , Centro			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 192,00	Valor R\$ 360.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 285,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-farias-brito-bairros-aracati-192m2-venda-RS360000-id-2729134134/			
AMOSTRA 3				R\$ 190.000,00
	Endereço Travessa Coronel Valente, 200/Casa , Farias Brito			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 190.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://imoveisaracati.com.br/casa-no-centro/			
AMOSTRA 4				R\$ 230.000,00
	Endereço Avenida Abelardo Gurgel Costa Lima, 1510/Casa , Várzea da Matriz			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 80,00	Valor R\$ 230.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 195,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://ce.mgimoveis.com.br/casa-para-venda-em-aracati-ce-venda-ce-aracati-para-negocio-casa-vizinho-do-mini-box-300350987			

AMOSTRA 5
R\$ 350.000,00

Endereço
Travessa Miguel Carvalho, S/n/Casa , Vila São Cristovão

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

Área privativa	Valor
80,00	R\$ 350.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova(até 5 anos)

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

URL
<https://imoveisracati.com.br/casa-pinheiro/>

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	223,00	R\$ 3.856,50	0,90	0,90	0,85	0,95	0,90	1,10	-	-	-	0,700	S	R\$ 2.429,60
2	192,00	R\$ 1.875,00	0,90	0,90	1,00	0,95	0,90	1,10	-	-	-	0,850	S	R\$ 1.434,37
3	100,00	R\$ 1.900,00	0,90	0,90	1,10	0,95	0,85	1,10	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.539,00
4	80,00	R\$ 2.875,00	0,90	0,90	1,00	0,95	0,85	1,10	-	-	-	0,800	S	R\$ 2.070,00
5	80,00	R\$ 4.375,00	0,90	0,90	0,85	0,95	0,85	1,10	-	-	-	0,650	S	R\$ 2.559,38
R\$ 2.976,30														R\$ 2.006,47

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.006,47	R\$ 1.404,53	R\$ 2.608,41

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.006,47	R\$ 1.658,48	R\$ 2.354,45
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
508.5754	25.3468	1.53	0.3469

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
455,10	R\$ 2.006,47	R\$ 913.144,04

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 913.144,04
Fator de liquidez	0,6276
Valor de venda forçada	R\$ 573.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 913.000,00****COMENTÁRIOS**

O fator Extra I foi utilizado como fator terreno.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Segunda-feira, 9 de Dezembro de 2024

**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.



Fachada principal



Vista da rua de acesso



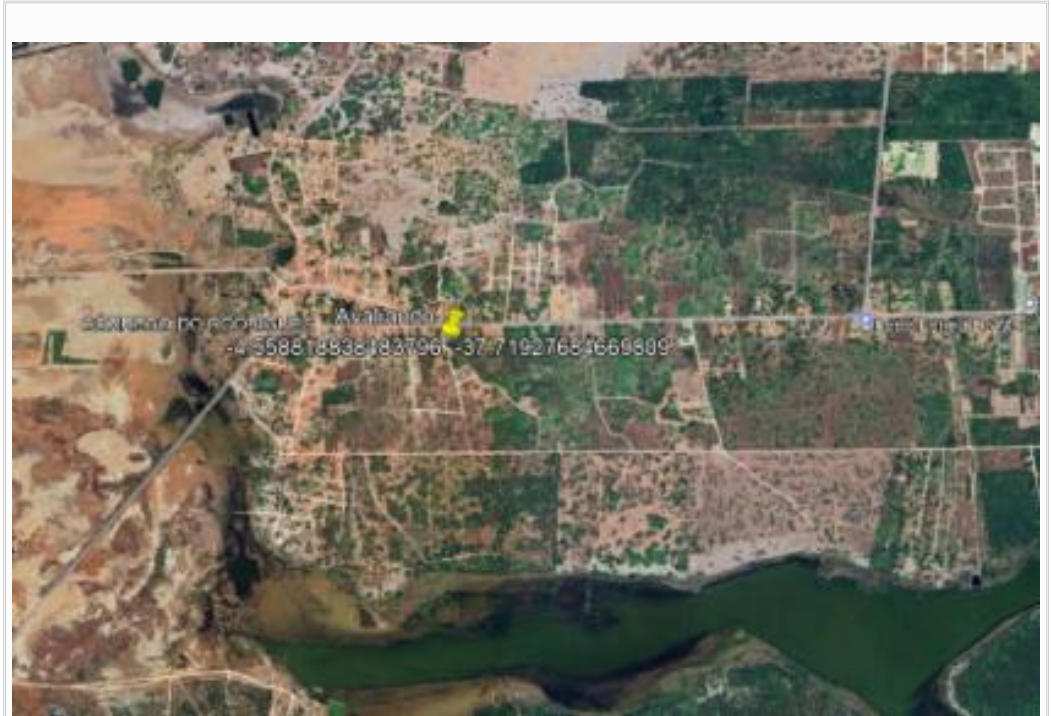
Vista da rua para a esquerda



Rua de acesso ao imóvel



Vizinhança



Croqui

