Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SAMUEL SOARES DOS SANTOS	**Nº CPF / CNPJ** 07726188367		**Nome Condomínio/Empreendimento** CONDOMÍNIO NOVO PARACURU I		
Valor Compra Venda R$ 200.000,00	**Data Venda**		**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010334246		
Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 2	**Matrícula** 6.379			
Logradouro R JOSE PAULINO DE ALBUQUERQUE	**Nº** 142	**Andar**	**Complemento** CS 8		
Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PARACURU	**UF** CE	**CEP** 62680-970	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [ ] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Terra

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [ ] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [ ] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[ ] Mais de 75%	[x] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 79,29 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m

Fração Ideal: 10,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação
- [x] Condomínio
- [ ] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº de Pavimentos:	**Nº Unidades Por Andar:**	**Nº Total de Unidades no condomínio:**	**Nº de Elevadores:**	**Valor Condomínio:**
				[ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [ ] Bom/Boa
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio
- [ ] Playground
- [ ] Gerador
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [x] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [x] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 0

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios**

Dimensões

Área Privativa: 79,29 m² Área Comum (m²): 3,80 m² Área Total (m²): 83,09 m²

Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 1 **Privativas** 0

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	**Quantidade**	**Tipo Acabamento Piso**	**Tipo Acabamento Parede**	**Tipo Acabamento Forro/Teto**

Manifestações sobre a garantia

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?

[x] Sim [ ] Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 10/04/2024

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	[x]	[ ]
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	[x]	[ ]
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	[x]	[ ]
4) O imóvel possui vaga de garagem?	[x]	[ ]
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	[x]	[ ]
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	[x]	[ ]
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	[x]	[ ]
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	[x]	[ ]
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	[x]	[ ]
10) O imóvel possui características uni-familiares?	[x]	[ ]
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	[x]	[ ]
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	[x]	[ ]
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	[x]	[ ]
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	[x]	[ ]
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	[ ]	[x]

Observações Finais

Avaliação válida para o Casa 08, integrante do Condomínio Novo Paracuru I, situado à Rua José Paulino de Albuquerque, nº 142, Parque Novo Paracuru, Município de Paracuru - CE. Coordenadas: 3°26'13.9"S 39°02'25.0"WDados extraídos da Matrícula nº 6.379 do Registro de Imóveis da Comarca de Paracuru - CE e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.O apartamento possui área privativa de 79,29m², área comum de 3,797m², área total de 83,09m² e fração ideal de 10,00%.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 Comparativo Direto de Dados de Mercado. 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.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	**Logradouro** AV ANTONIO SALES	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor PARQUE NOVO PARACURU	**Cidade** PARACURU	**UF** CE	**CEP** 62680-000	**Latitude** -03.413918	**Longitude** -39.032298
	Descrição Casa de condomínio			**Fonte de Informações** Carlos Moraes Imóveis		**Telefone** (85) 99981-7733
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 4	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 212.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/04/2024	**Valor m²** R$ 1.766,67	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 120,00
	Área Privativa 120	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
2	**Logradouro** 0	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor PARQUE NOVO PARACURU	**Cidade** PARACURU	**UF** CE	**CEP** 62680-000	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Casa de condomínio			**Fonte de Informações** Bruno Rodrigues		**Telefone** (85) 98792-2486
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 150.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/04/2024	**Valor m²** R$ 3.333,33	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 45,00
	Área Privativa 45	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
3	**Logradouro** AV GERALDO CIRIACO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor SAO PEDRO	**Cidade** PARACURU	**UF** CE	**CEP** 62680-000	**Latitude** -03.433650	**Longitude** -39.026270
	Descrição Casa de condomínio			**Fonte de Informações** Dihana Moreira		**Telefone** (85) 98631-6300
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 7	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 250.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/04/2024	**Valor m²** R$ 2.777,78	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 90,00
	Área Privativa 90	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
4	**Logradouro** AV GERALDO CIRIACO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor SAO PEDRO	**Cidade** PARACURU	**UF** CE	**CEP** 62680-000	**Latitude** -03.433650	**Longitude** -39.026270
	Descrição Casa de condomínio			**Fonte de Informações** Dihana Moreira		**Telefone** (85) 98631-6300
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 7	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 300.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/04/2024	**Valor m²** R$ 3.125,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 96,00
	Área Privativa 96	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
5	**Logradouro** AV GERALDO CIRIACO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor SAO PEDRO	**Cidade** PARACURU	**UF** CE	**CEP** 62680-000	**Latitude** -03.433650	**Longitude** -39.026270
	Descrição Casa de condomínio			**Fonte de Informações** Dihana Moreira		**Telefone** (85) 98631-6300
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 7	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 280.000,00	**Data Venda / Oferta** 10/04/2024	**Valor m²** R$ 3.111,11	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 90,00
	Área Privativa 90	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores **Método de Computação:** Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	120,00	212.000,00	1.766,67	0,9000	1,0532	1,1966	1,0881	2.180,35
Amostra 2	45,00	150.000,00	3.333,33	0,9000	0,9316	1,0000	0,9584	2.678,66
Amostra 3	90,00	250.000,00	2.777,78	0,9000	1,0322	1,0000	1,0050	2.593,44
Amostra 4	96,00	300.000,00	3.125,00	0,9000	1,0490	1,0000	1,0050	2.965,08
Amostra 5	90,00	280.000,00	3.111,11	0,9000	1,0322	1,0000	1,0050	2.904,66

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Equivalência, (4) - Fator Idade e Estado Conservação

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 2.664,44

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Mínimo 1.863,11 — Valor Máximo 3.463,77

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 79,29	Valor m²: R$ 2.664,44	Valor Edificação: R$ 211.300,00
Valor de Liquidez: R$ 169.000,00	Valor Imóvel:	R$ 211.300,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 211.300,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 211.300,00	Valor por extenso: duzentos e onze mil e trezentos reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
6.379	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R$ 211.300,00	Valor por extenso: duzentos e onze mil e trezentos reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação MK AVALIACOES IMOBILIARIAS LTDA	**Nome do Avaliador** Marcos Fortunato Taveira	**CREA / CAU** 5.068.999.408
Local e Data São Paulo 10/04/2024		

"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 imóvelavaliado, 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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do condomínio 01
Data Foto 10/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do condomínio 02
Data Foto 10/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do condomínio 03
Data Foto 10/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do condomínio
Data Foto 10/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Medidores
Data Foto 10/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro 01
Data Foto 10/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro 02
Data Foto 10/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho esquerdo
Data Foto 10/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho direito
Data Foto 10/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do vizinho direito
Data Foto 10/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho frontal
Data Foto 10/04/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/04/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/04/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/04/2024

Fotos da Amostra 4



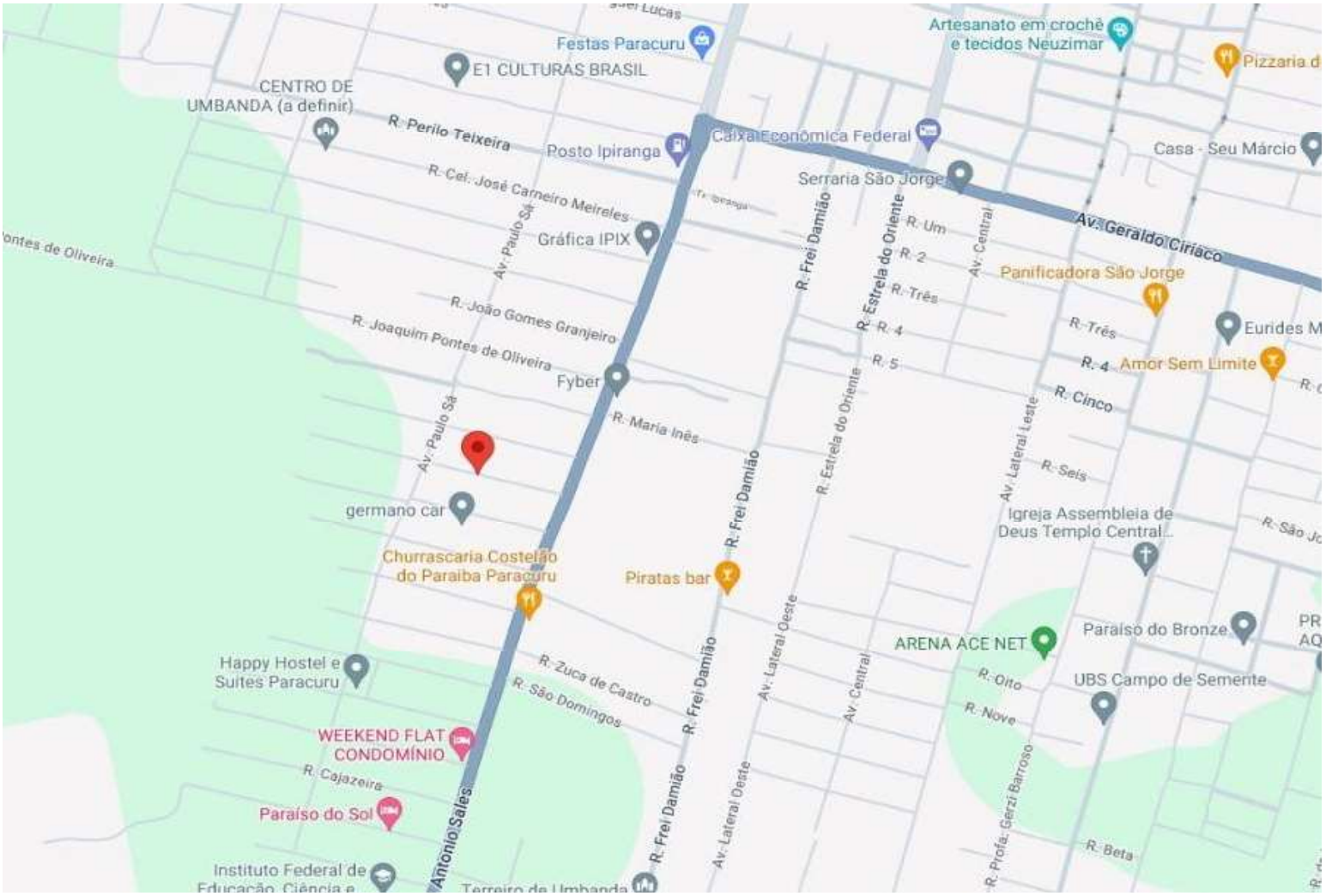
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/04/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/04/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa