

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?
 Sim Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 16/05/2024

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

Observações Finais

✓ Informações extraídas da matrícula nº 0001171 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Quixadá - CE: Terreno com 240,00 m² e Área Construída com 345,85 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 949238: Terreno com 240,00 m² e Área Construída com 345,85 m². ✓ Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 345,85 m² e Terreno com 240,00 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 45.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.800,00 a R\$2.600,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R JOSE DE ALENCAR	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.79 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade QUIXADA	UF CE	CEP 63900-121	Latitude -04.970470	Longitude -39.015110	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Suely Queiroz		Telefone (88) 95033-1512	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 5	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 21/05/2024	Valor m² R\$ 1.909,09	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 320,00	Área da Edificação (m²) 220,00
	Área Privativa 220		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro R LUZIA DE PINHO	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.79 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade QUIXADA	UF CE	CEP 63900-081	Latitude -04.972542	Longitude -39.014877	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Monolitos Imóveis		Telefone (88) 99919-7779	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 21/05/2024	Valor m² R\$ 2.564,10	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 204,05	Área da Edificação (m²) 195,00
	Área Privativa 195		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R CLARINDO DE QUEIROZ	Nº 102	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.82 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade QUIXADA	UF CE	CEP 63900-117	Latitude -04.969019	Longitude -39.013388	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Theovane Corretor e Avaliador de Imóveis		Telefone (88) 99919-7779	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 21/05/2024	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 220,00
	Área Privativa 220		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro Travessa Santa Helena	Nº S/N	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 3.33 km		
	Bairro/Setor Putiú	Cidade Quixadá	UF CE	CEP 63905-295	Latitude -4.9689920	Longitude -39.0133760	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Theovane Corretor e Avaliador de Imóveis		Telefone (88) 99919-7779	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 21/05/2024	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 290,00	Área da Edificação (m²) 200,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R DOUTOR RUI MAIA	Nº 446	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel 2.43 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade QUIXADA	UF CE	CEP 63900-195	Latitude -04.970490	Longitude -39.018388	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Liduína Ferreira		Telefone (88) 98630-4088	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 21/05/2024	Valor m² R\$ 1.885,71	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 175,00
	Área Privativa 175		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III	
Metodologia:			
Fatores:			
Cálculo Valor Avaliação			
Área do Terreno (m²): 240,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 345,85	Valor m²: R\$ 2.056,32	Valor Edificação: R\$ 711.176,94	
Valor de Liquidez: R\$ 561.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 711.000,00	
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 711.000,00	

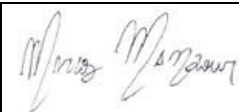
Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 711.000,00	Valor por extenso: setecentos e onze mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
1171	0	Indefinido		345,85	R\$ 711.000,00	R\$ 561.000,00
Valor Imóvel	R\$ 711.000,00	Valor por extenso: setecentos e onze mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:**

Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD	CREA / CAU CREA-506.226.509-6
Local e Data SAO PAULO 21/05/2024		

"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 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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 1
Data Foto 16/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua 2
Data Foto 16/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 16/05/2024



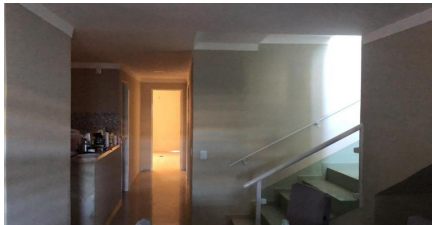
Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 16/05/2024



Representação Piscina
Descrição
Data Foto 04/06/2024



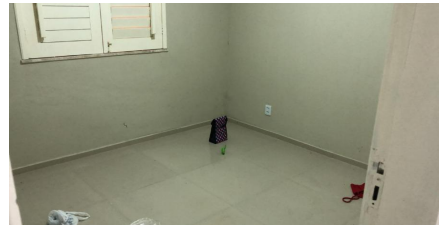
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição Sala TV / Sala Jantar
Data Foto 04/06/2024



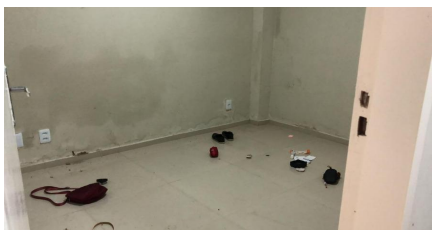
Representação Corredor
Descrição Circulação
Data Foto 04/06/2024



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 04/06/2024



Representação Dormitório
Descrição Quarto 01
Data Foto 04/06/2024



Representação Dormitório
Descrição Quarto 02
Data Foto 04/06/2024



Representação Dormitório
Descrição Quarto 03
Data Foto 04/06/2024



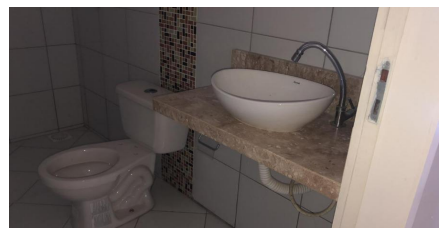
Representação Banheiro
Descrição Banheiro 01
Data Foto 04/06/2024



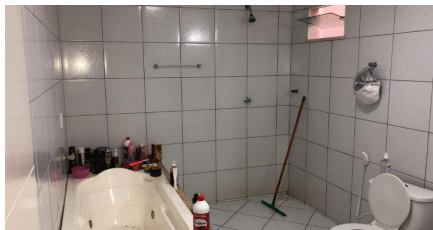
Representação Banheiro
Descrição Banheiro 02
Data Foto 04/06/2024



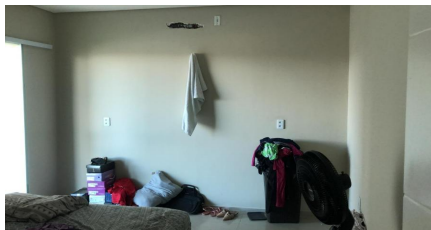
Representação Banheiro
Descrição Banheiro 03
Data Foto 04/06/2024



Representação Banheiro
Descrição Banheiro 04
Data Foto 04/06/2024



Representação Banheiro
Descrição Banheiro 05
Data Foto 04/06/2024



Representação Dormitório
Descrição Quarto 04
Data Foto 04/06/2024



Representação Quarto de Vestir
Descrição Closet
Data Foto 04/06/2024



Representação Varanda / Sacada
Descrição Varanda
Data Foto 04/06/2024



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição Área de Serviço
Data Foto 04/06/2024



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição Área de Serviço
Data Foto 04/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/05/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/05/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/05/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/05/2024

Fotos da Amostra 5

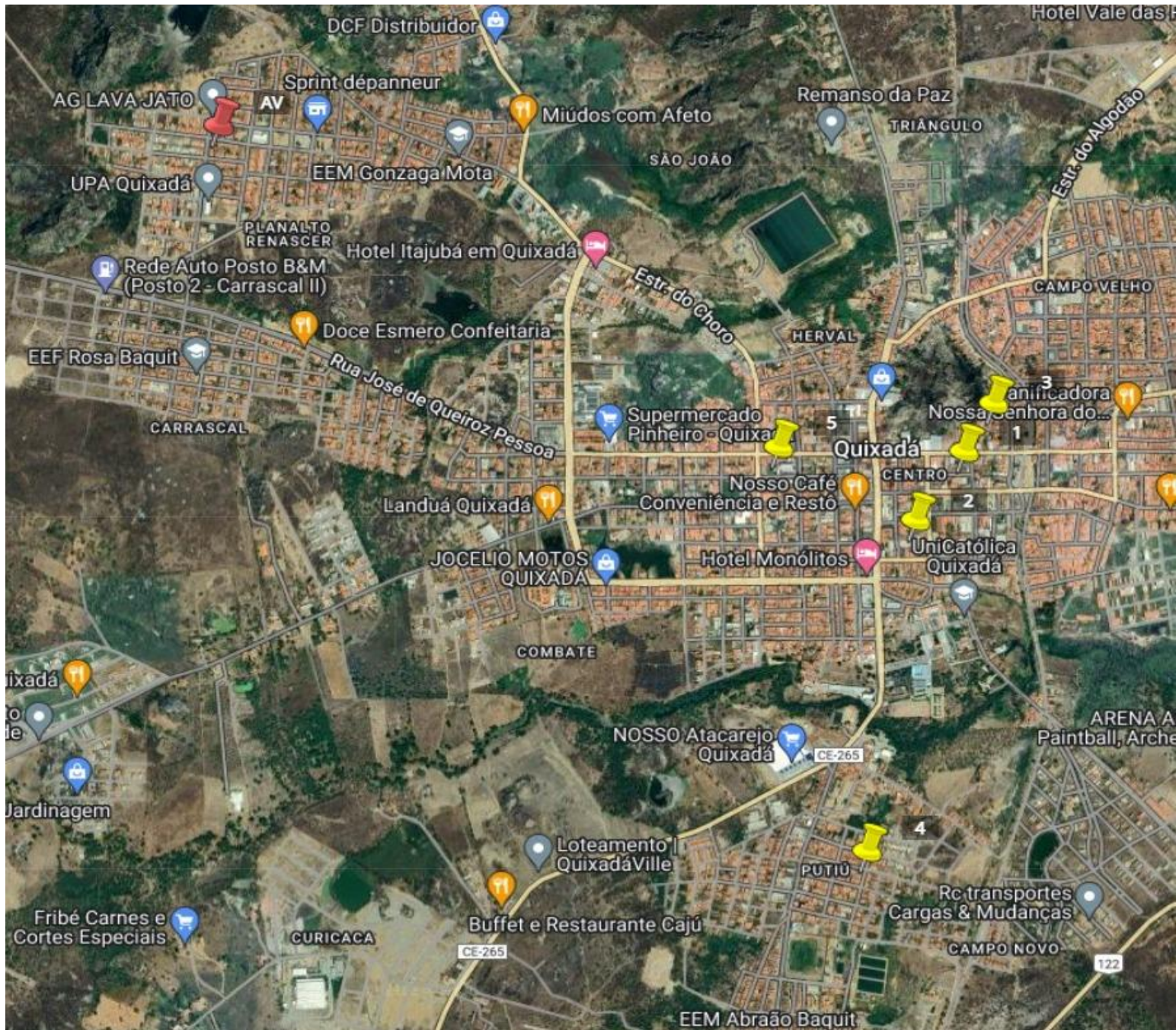


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/05/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010387491

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R. 8, 128

Andar:

Complemento:

CEP: 63901-205

Bairro:PLANALTO RENASCER

Cidade: Quixadá - CE

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

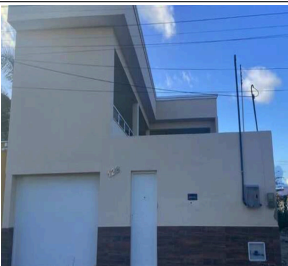
Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)


Estado de Conservação IBAPE-SP: A

OS: 0010387491


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua José de Alencar, S/N				
	CEP: 63900-121	Bairro: Centro	Cidade: Quixadá - CE		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Suely Queiroz	Telefone: (88) 9503-31512		
	Área Construída: 220,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 420.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wM2QDNOEDO				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Luzia de Pinho, S/N				
	CEP: 63900-081	Bairro: Centro	Cidade: Quixadá - CE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 1	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Monolitos Imóveis	Contato:	Telefone: (88) 9991-97779		
	Área Construída: 195,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 500.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AN2QDNOEDO				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Clarindo de Queiroz, 102				
	CEP: 63900-117	Bairro: Centro	Cidade: Quixadá - CE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Theovane Corretor e Avaliador de Imóveis	Contato:	Telefone: (88) 9991-97779		
	Área Construída: 220,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 550.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QN2QDNOEDO				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Travessa Santa Helena, S/N				
	CEP: 63905-295	Bairro: Putiú	Cidade: Quixadá - CE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Theovane Corretor e Avaliador de Imóveis	Contato:	Telefone: (88) 9991-97779		
	Área Construída: 200,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 400.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=gN2QDNOEDO				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Doutor Rui Maia, 446				
	CEP: 63900-193	Bairro: Centro	Cidade: Quixadá - CE		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária:	Contato: Liduina Ferreira	Telefone: (88) 9863-04088		
	Área Construída: 175,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 330.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wN2QDNOEDO				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	420.000,00	220,00	0,9	1.718,18	95	1,0852	1,0938	0,9450	0,9637	1,0000	1,0000	135,20	1.853,39	1,0787	1.853,39
2	500.000,00	195,00	0,9	2.307,69	95	1,1319	1,0938	0,9309	0,9797	1,0000	1,0000	288,25	2.595,94	1,1249	2.595,94
3	550.000,00	220,00	0,9	2.250,00	95	1,1319	1,0004	0,9450	0,9756	1,0000	1,0000	104,25	2.354,25	1,0463	2.354,25
4	400.000,00	200,00	0,9	1.800,00	95	1,0000	1,0000	0,9338	0,9638	1,0000	1,0000	-184,22	1.615,78	0,8977	1.615,78
5	330.000,00	175,00	0,9	1.697,14	95	1,1319	1,0938	0,9184	0,9645	1,0000	1,0000	165,08	1.862,23	1,0973	1.862,23
AV		345,85													2.056,32

Resumo dos Resultados

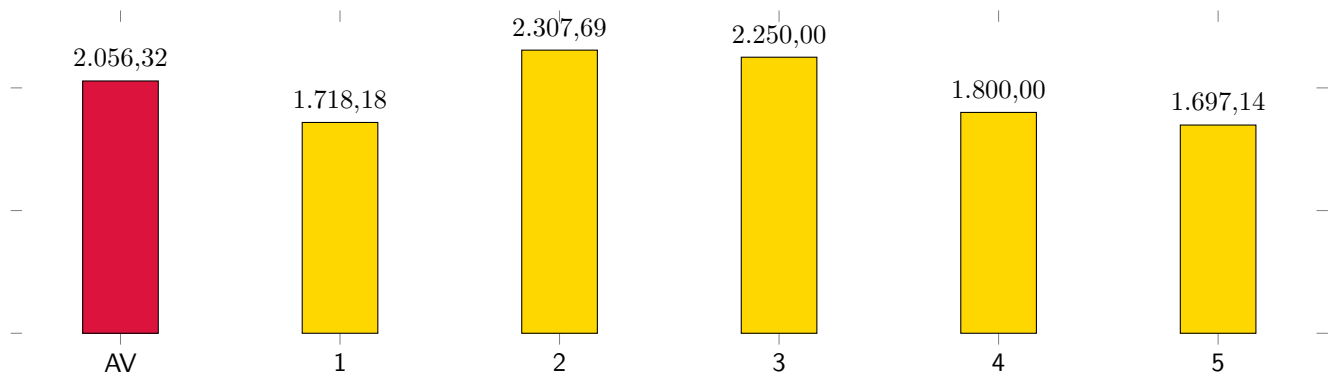
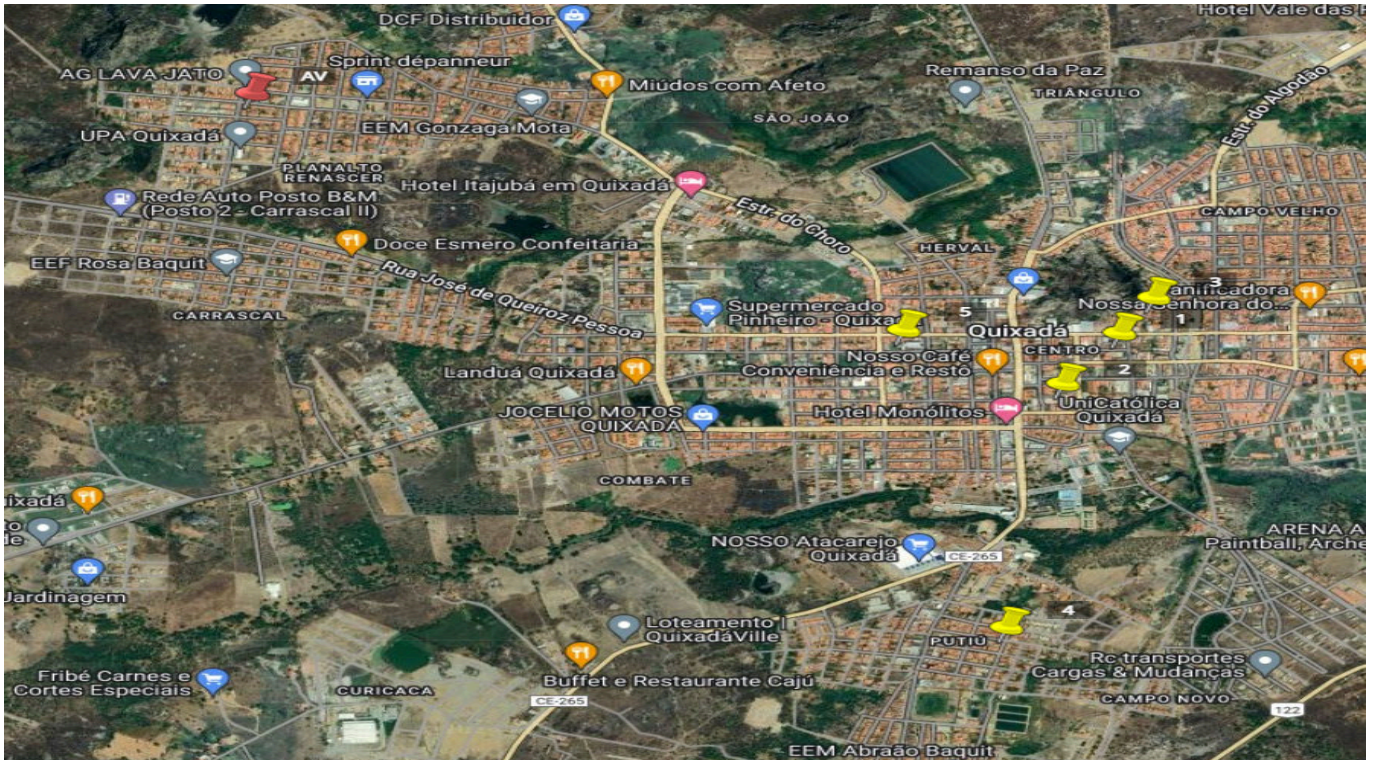
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.056,32	403,93	2.673,21	1.439,42	19,64	26,93	711.176,94

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

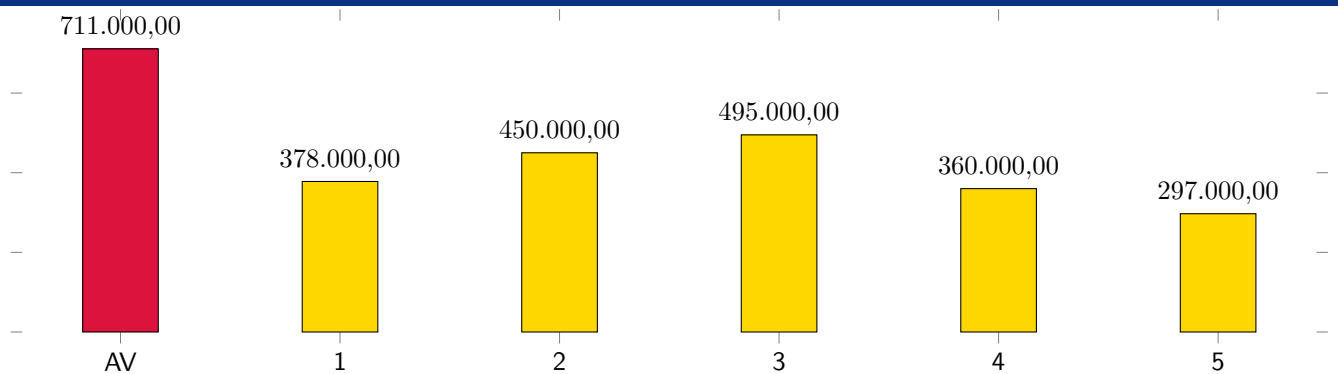
R\$ 711.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 711.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações: 35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	2.133,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic
Manutenç	1.000,00 0,01% ao mês	Inflação média ao ano	4,82% IPCA 12 meses
Comissão]	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,79% ao ano
Total 1	0,29% ao mês	Total 2	0,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,99% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 78,90% **R\$ 561.000,00****Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	x	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio	x	médio/baixo	baixo
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal	x	normal/difícil	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal		normal/recessivo	X recessivo

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).