

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 <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Tipo Pavimentação: Terra			

Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial	Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo
Limites do Bairro/Setor		Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Terreno		
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 79,29 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 10,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Total de Banheiros: 0
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1
Dimensões Área Privativa: 79,29 m ² Área Comum (m ²): 3,80 m ² Área Total (m ²): 83,09 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Dormitórios Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0

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?	
<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 10/04/2024		
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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

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"W Dados 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 homogeneização

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 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

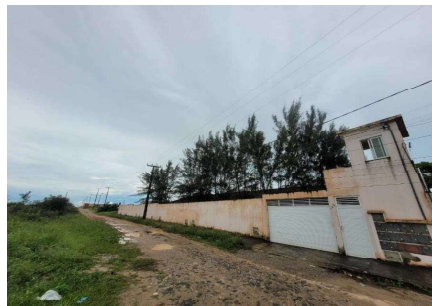
Fotos imóvel



Representação 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

