

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário NAYARA MACHADO MELO PONTE		Nº CPF / CNPJ 64771024391		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 450.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010346019	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 6.731	
Logradouro R VEREADOR JOSE LOURDES VASCONCELOS		Nº 1426		Andar	
Complemento L 40 Q 12		Bairro/Setor ANTONIO CARLOS BELCHIOR		Cidade SOBRAL	
UF CE		CEP 62053-730		Latitude -03.682741	
Longitude -40.316936					
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 checked="" 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 Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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 Limites do Bairro/Setor		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 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: 175,00 m ² Testada (Frente): 7,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 7,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA		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: 1		Nº Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades no condomínio: 1	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa isolada térrea.		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 checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input 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		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção 2022		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: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 105,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 105,00 m ² Área Averbada: 105 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2		Nº Dormitórios 0 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Parede	
Tipo Acabamento Piso		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					
Dados de acordo com a matrícula nº 6731 do CRI da 2ª Zona de Fortaleza/CE de 12/11/2018 e IPTU sob nº de inscrição 56536.					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 23/11/2023					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R VEREADOR JOSE MARIA FELIX Nº 373	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor ANTONIO CARLOS BELCHIOR	Cidade SOBRAL	UF CE	CEP 62053-775	Latitude -03.684660	Longitude -40.315405	
Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte			Fonte de Informações Rodrigo			Telefone (85) 99989-8628	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 725.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 4.239,77	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 171,00	
Área Privativa 171		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R SEVERINO JOSE DE QUEIROZ Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor RENATO PARENTE	Cidade SOBRAL	UF CE	CEP 62033-110	Latitude	Longitude	
Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte			Fonte de Informações Aecio			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 489.990,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 3.983,66	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 123,00	
Área Privativa 123		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R JOSE LEONE AZEVEDO Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor RENATO PARENTE	Cidade SOBRAL	UF CE	CEP 62033-130	Latitude -03.657225	Longitude -40.383550	
Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte			Fonte de Informações Daniel			Telefone (88) 99441-8478	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 3.359,38	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	Área da Edificação (m²) 64,00	
Área Privativa 64		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R MANOEL DE AGUIAR PONTES Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor RENATO PARENTE	Cidade SOBRAL	UF CE	CEP 62033-070	Latitude -03.657653	Longitude -40.380619	
Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte			Fonte de Informações Paula Martins			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 3.882,35	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	Área da Edificação (m²) 85,00	
Área Privativa 85		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R MARIA SELMA VASCONCELOS CARNEIRO Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor RENATO PARENTE	Cidade SOBRAL	UF CE	CEP 62033-025	Latitude -03.659090	Longitude -40.382118	
Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte			Fonte de Informações Paula Martins			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 3.739,13	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	Área da Edificação (m²) 115,00	
Área Privativa 115		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: II									
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo									
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	171,00	725.000,00	4.239,77	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	1,1500	4.400,35		
Amostra 2	123,00	489.990,00	3.983,66	0,9500	0,9500	1,0000	1,1500	1,1000	4.548,00		
Amostra 3	64,00	215.000,00	3.359,38	0,9500	0,9500	1,0000	1,1500	0,9000	3.137,95		
Amostra 4	85,00	330.000,00	3.882,35	0,9500	0,9500	1,1500	1,1500	1,0000	4.633,80		
Amostra 5	115,00	430.000,00	3.739,13	0,9500	0,9500	1,1500	1,1500	1,1000	4.909,15		
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS							4.325,85	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Padrão de Construção, (5) - Área			Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo	3.028,10
										Valor Máximo	5.623,61

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 105,00	Valor m²: R\$ 4.325,85	Valor Edificação: R\$ 454.214,25
Valor de Liquidez: R\$ 323.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 450.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 450.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 450.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta mil 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
6.731	0	Indefinido		105,00	R\$ 450.000,00	R\$ 323.000,00
Valor Imóvel	R\$ 450.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta mil reais				

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

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA LUIZ GUILHERME

Nome do Avaliador LUIZ GUILHERME
DELGADO SAMPAIO

CREA / CAU 3124DPA

Local e Data
FORTALEZA
23/11/2023

"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 Frente do imóvel
Data Foto 23/11/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua
Data Foto 23/11/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Placa de identificação da rua
Data Foto 23/11/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica do imóvel
Data Foto 23/11/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor de água
Data Foto 23/11/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor de luz
Data Foto 23/11/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição Dado 01
Data Foto 23/11/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição Dado 02
Data Foto 23/11/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição Dado 03
Data Foto 23/11/2023

Fotos da Amostra 4



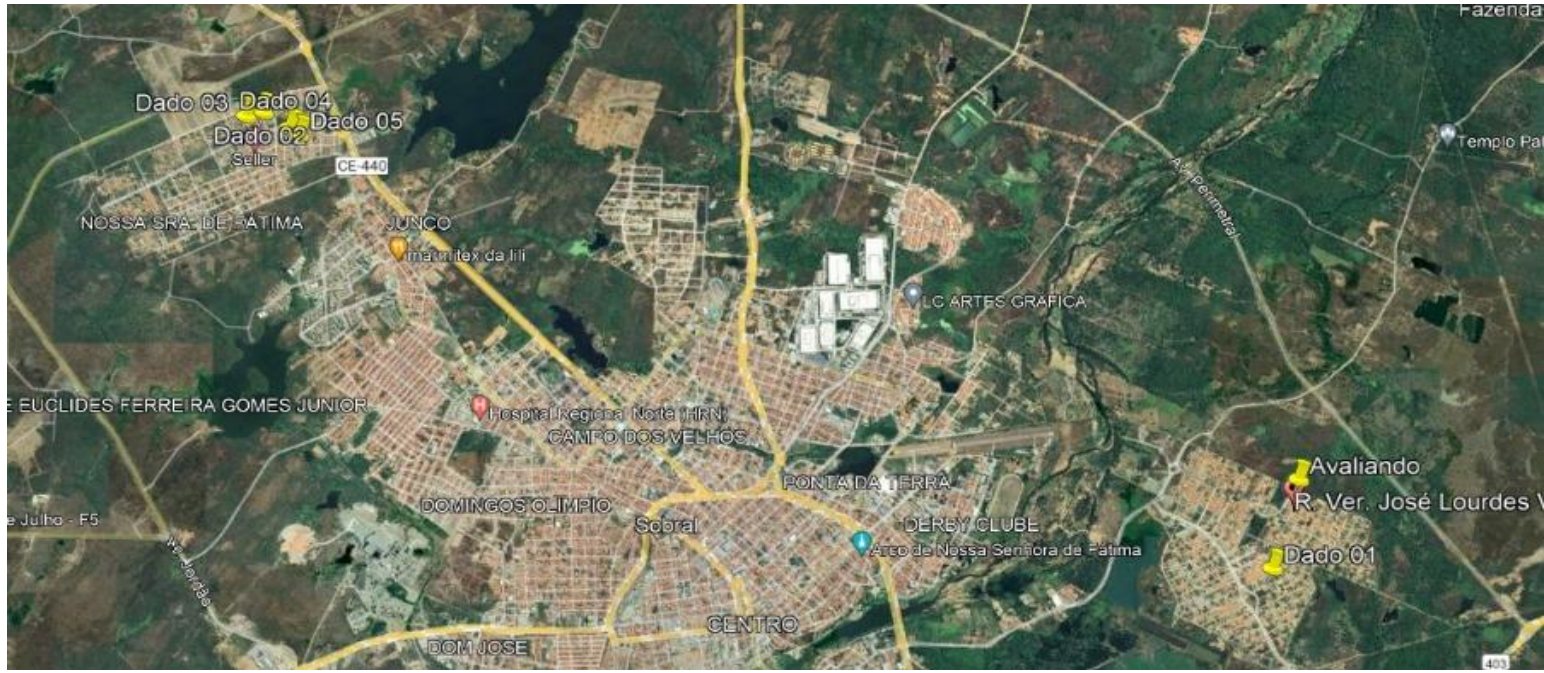
Representação Fachada Principal
Descrição Dado 04
Data Foto 23/11/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição Dado 05
Data Foto 23/11/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa