Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CICERO GOMES DA SILVA FILHO	**Nº CPF / CNPJ** 63743663368	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 170.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 13805084

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício**	**Matrícula** 3916			
Logradouro R projetada 03	**Nº** 314	**Andar**	**Complemento**		
Bairro/Setor Distrito Carnauba	**Cidade** MISSAO VELHA	**UF** CE	**CEP** 63200-000	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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

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

Tipo Pavimentação: Pedra

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

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Centro Comercial
- [ ] Educação - Escola(s)
- [x] 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	[x] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

SÍTIO DA LAGOA DE PEDRA E SÍTIO SANTANA

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: 135,39 m² | Testada (Frente): 7,00 m | Lado Direito: 19,34 m

Fração Ideal: % | Fundos 7,00 m | Lado Esquerdo: 19,34 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** JOSÉ TAVARES DE SÁ NETO	**Contato Telefônico Acompanhante:** (81) 99746-9362

Tipo do Acompanhante
- [x] 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

N° de Pavimentos:	**N° Unidades Por Andar:**	**N° Total de Unidades no condomínio:**	**N° 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
- [ ] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [x] Bom/Boa
- [ ] 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
- [ ] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] 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
- [ ] Habitado
- [x] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 1

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:** 2

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Ferro	**N° Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 1

Dimensões

Área Privativa: 75,13 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 75,13 m²

Área Averbada: 75.13 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 2 **Privativas** 2

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

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Garagem	2	CONCRETO / TERRA / CERÂMICA	TEXTURA	LAJE
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Dormitório	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Suíte	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Banheiro Suíte	1	CERÂMICA	REVST. CERÂMICO	LAJE
Banheiro social	1	CERÂMICA	REVST. CERÂMICO	LAJE
Cozinha	1	CERÂMICA	REVST. CERÂMICO	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	CONCRETO	TEXTURA / REVST. CERÂMICO	LAJE

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

Foi notado que a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Data da Vistoria: 09/07/2021

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

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. De acordo com o vislumbrado in loco e mencionado em matrícula, o imóvel possui uma vaga de garagem, sendo assim, levou-a em consideração nos cálculos. A matrícula e a certidão negativa de débitos mencionam a área de terreno de 135,39m², área construída 75,13m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula concomitante com a certidão e de acordo com o estimado na vistoria. Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. O imóvel não possui área de cobertura leve não averbada. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R DANIELA MATOS MENDONCA	**Nº** 844	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor FREI DAMIAO	**Cidade** JUAZEIRO DO NORTE	**UF** CE	**CEP** 63044-140		**Latitude** -07.237310	**Longitude** -39.345560
	Descrição Casa de 2 quartos sendo 1 suíte com 1 banheiro social e 2 vagas de garagem			**Fonte de Informações** RE/MAX VERDE VALE			**Telefone** (88) 99686-4636
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 1	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 175.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/04/2021	**Valor m²** R$ 2.500,00	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 70,00
	Área Privativa 70	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53			
2	**Logradouro** R DANIELA MATOS MENDONCA	**Nº** 1112	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor SAO JOSE	**Cidade** JUAZEIRO DO NORTE	**UF** CE	**CEP** 63024-430		**Latitude** -7.2359804	**Longitude** -39.3481051
	Descrição Casa de 2 quartos sendo 1 suíte com 1 banheiro e 2 vagas de garagem			**Fonte de Informações** RE/MAX VERDE VALE			**Telefone** (88) 99686-4636
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 1	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 149.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/04/2021	**Valor m²** R$ 2.159,42	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 69,00
	Área Privativa 69	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53			
3	**Logradouro** R ANTONIO ALVINO GONCALVES	**Nº** SN	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor SAO JOSE	**Cidade** JUAZEIRO DO NORTE	**UF** CE	**CEP** 63024-140		**Latitude** -7.2280599	**Longitude** -39.3459341
	Descrição Casa de 3 quartos sendo 2 suítes com 1 banheiro social e 2 vagas de garagem			**Fonte de Informações** Thiago Pinheiro Imóveis			**Telefone** (88) 99949-3101
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 1	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 280.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/04/2021	**Valor m²** R$ 1.866,67	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 150,00
	Área Privativa 150	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53			
4	**Logradouro** R DAO ALMEIDA	**Nº** SN	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor JARDIM GONZAGA	**Cidade** JUAZEIRO DO NORTE	**UF** CE	**CEP** 63046-290		**Latitude** -7.2586138	**Longitude** -39.3226292
	Descrição Casa de 3 quartos sendo 1 suíte com 1 banheiro social e 1 vaga de garagem			**Fonte de Informações** CLÁUDIA OLIVEIRA CORRETORA			**Telefone** (88) 99806-1871
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 230.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/04/2021	**Valor m²** R$ 2.190,48	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 105,00
	Área Privativa 105	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 54			
5	**Logradouro** R DAO ALMEIDA	**Nº** SN	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor JARDIM GONZAGA	**Cidade** JUAZEIRO DO NORTE	**UF** CE	**CEP** 63046-290		**Latitude** -7.2585908	**Longitude** -39.3232992
	Descrição Casa de 3 quartos sendo 1 suíte com 1 banheiro social e 2 vagas de garagem			**Fonte de Informações** ADRIANO FERNANDES			**Telefone** (88) 99843-5850
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 230.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/04/2021	**Valor m²** R$ 2.190,48	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 105,00
	Área Privativa 105	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 54			

Tabela de homogenização

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

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

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	70,00	175.000,00	2.500,00	0,9000	0,9800	1,0200	1,0000	1,0700	1,1300	2.719,12
Amostra 2	69,00	149.000,00	2.159,42	0,9000	0,9800	1,0200	1,0000	1,0000	1,1300	2.195,17
Amostra 3	150,00	280.000,00	1.866,67	0,9000	1,0900	1,0200	1,0000	1,0000	1,0600	1.980,67
Amostra 4	105,00	230.000,00	2.190,48	0,9000	1,0400	1,0000	1,1000	1,0000	1,0600	2.403,18
Amostra 5	105,00	230.000,00	2.190,48	0,9000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	2.184,71

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 2.296,57

Saneamento das Amostras (+/-30%) Valor Minimo 1.607,60 Valor Máximo 2.985,54

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 75,13	Valor m²: R$ 2.296,57	Valor Edificação: R$ 172.541,38
Valor de Liquidez: R$ 129.000,00	Valor Imóvel:	R$ 173.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 173.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 173.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e três mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R$ 173.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e três mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	**Nome do Avaliador** GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	**CREA / CAU** CREA-050159888-0

Local e Data
Aracaju
09/07/2021



"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação
Descrição Vizinhos
Data Foto 09/07/2021



Representação
Descrição Vizinhos
Data Foto 09/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Avaliando
Data Foto 09/07/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 09/07/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 09/07/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2021

Fotos da Amostra 3



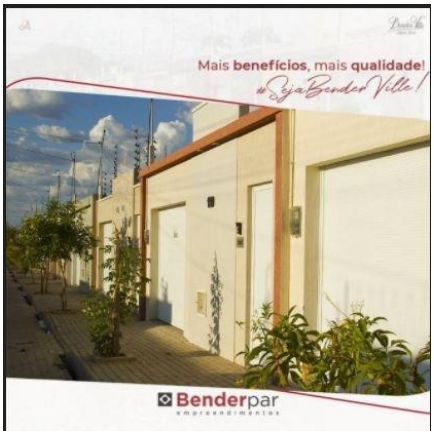
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2021

Fotos da Amostra 4



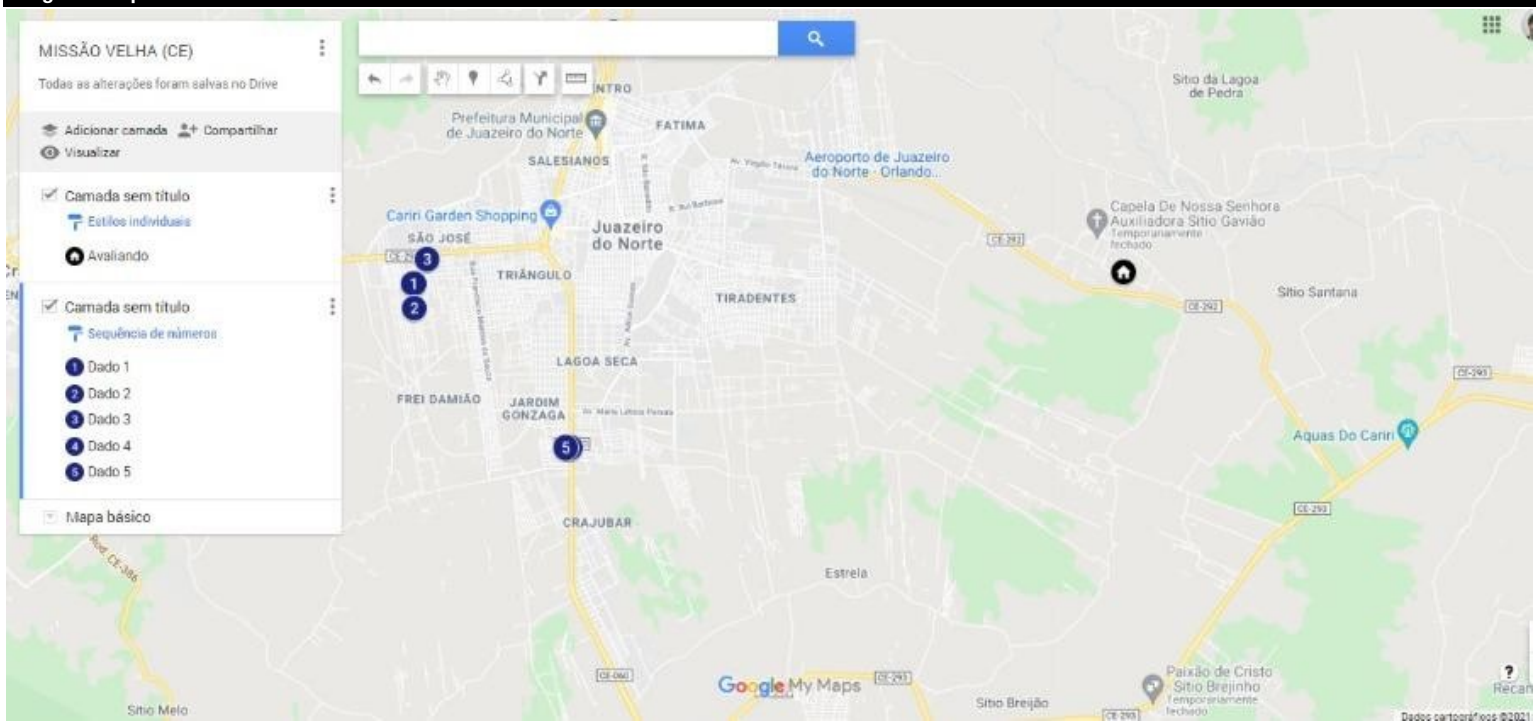
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2021

Fotos da Amostra 5

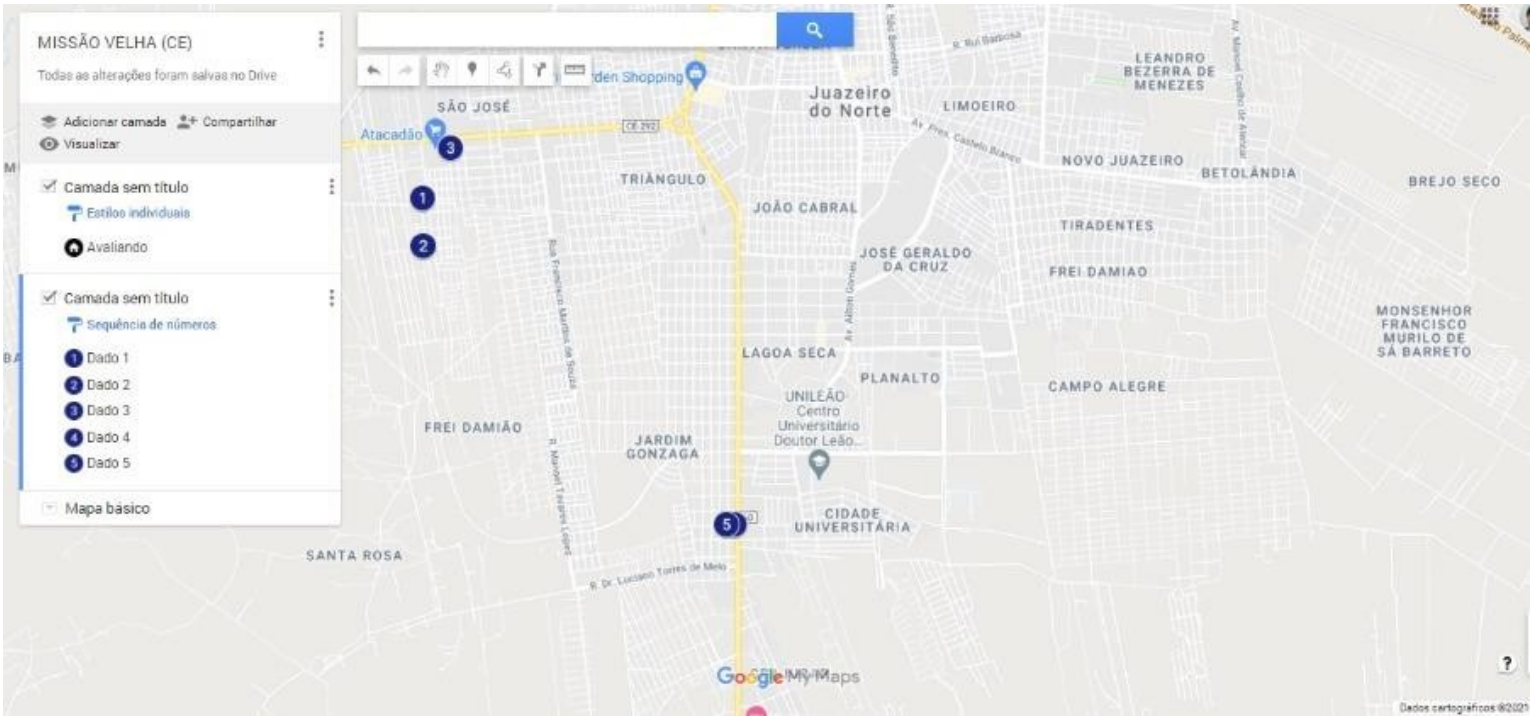


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa