

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário WALTER RODRIGUES DE ARAUJO		Nº CPF / CNPJ 35674130310		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 380.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010260099	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 924	
Logradouro RUA OSMAR HOLANDA DE FREITAS		Nº 417		Andar	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade Pindoretama		UF CE	
				Complemento LOTE 01 QUADRA 08	
				CEP 62860-000	
				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 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 type="checkbox"/> Segurança pública <input 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: 350,00 m ² Testada (Frente): 14,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 14,00 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 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 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 10 Ano Construção 2013		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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	
				Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 273,95 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 273,95 m ² Área Averbada: 273,95 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		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					
Dados de acordo com a matrícula nº 924 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Pindoretama/CE de 24/02/2014 e IPTU sob nº de inscrição 11161141.					
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: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Avenida Novo Iguape	Nº 10	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Iguape	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61752-990	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Casa térrea com 03 suítes e 01 banheiro social			Fonte de Informações Alpha			Telefone (85) 99635-3513	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 2.171,95	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.180,00	Área da Edificação (m²) 221,00	
Área Privativa 221			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro ROD DEPUTADO WILSON MACHADO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor IGUAPE	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude -03.942500	Longitude -38.331360	
Descrição Casa térrea com 04 dormitórios, sendo 03 suítes e 02 banheiros sociais			Fonte de Informações Al Broker			Telefone (85) 99646-8326	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 2.045,45	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.200,00	Área da Edificação (m²) 220,00	
Área Privativa 220			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R MESTRE CHAGAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor IGUAPE	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude -03.948566	Longitude -38.274605	
Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte e 02 banheiros sociais			Fonte de Informações Ihone Araújo			Telefone (85) 99121-8289	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 2.215,19	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 775,00	Área da Edificação (m²) 158,00	
Área Privativa 158			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R MESTRE CHAGAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor IGUAPE	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude -03.948566	Longitude -38.274605	
Descrição Casa térrea com 06 dormitórios, sendo 03 suítes e 01 banheiro social			Fonte de Informações Ricardo Okita			Telefone (85) 99925-9422	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 1.963,47	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 603,00	Área da Edificação (m²) 219,00	
Área Privativa 219			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro ROD DEPUTADO WILSON MACHADO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor IGUAPE	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude -03.942500	Longitude -38.331360	
Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 03 suítes e 01 banheiro social			Fonte de Informações Level			Telefone (85) 99156-6557	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 690.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2023	Valor m² R\$ 1.830,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 800,00	Área da Edificação (m²) 377,00	
Área Privativa 377			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)
Amostra 1	221,00	480.000,00	2.171,95
Amostra 2	220,00	450.000,00	2.045,45
Amostra 3	158,00	350.000,00	2.215,19
Amostra 4	219,00	430.000,00	1.963,47
Amostra 5	377,00	690.000,00	1.830,24
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização, (5) - Área			Saneamento das Amostras (+/-30%)
			Valor Mínimo 978,91
			Valor Máximo 1.817,97

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 273,95	Valor m²: R\$ 1.398,44	Valor Edificação: R\$ 383.102,63
Valor de Liquidez: R\$ 272.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 380.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 380.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 380.000,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta 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
924	0	Indefinido		273,95	R\$ 380.000,00	R\$ 272.000,00
Valor Imóvel	R\$ 380.000,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta mil reais				

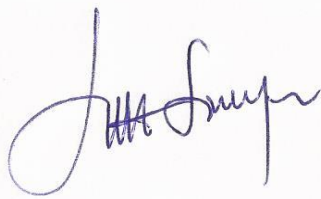
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

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

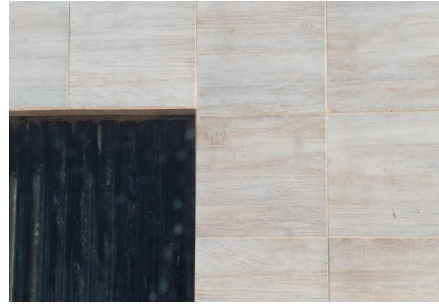
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição Frente do imóvel
Data Foto 23/11/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Frente do imóvel
Data Foto 23/11/2023



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



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



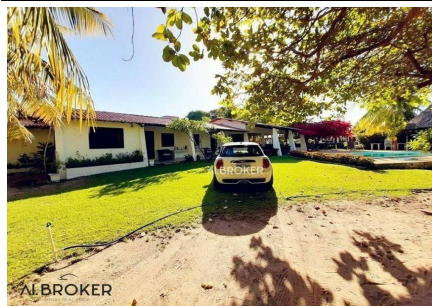
Representação Vista da Rua
Descrição Outra vista da rua
Data Foto 23/11/2023

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

