

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SUIANE DE LIMA ARAUJO		Nº CPF / CNPJ 02718249307		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 100.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 17446602	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 83410		Matrícula 1344	
Logradouro AV VICENTE ALENCAR BARBOSA		Nº 514		Andar	
Bairro/Setor SIPAUBA		Cidade ARARIPE		UF CE	
		CEP 63170-000		Latitude -07.212492	
				Longitude -40.131747	

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"/> Sistema/Poço Artesiano		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 type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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		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		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 CENTRO		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	

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 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: 119,30 m ² Testada (Frente): 3,38 m Lado Direito: 35,30 m Fração Ideal: 0,000000 % Fundos 3,38 m Lado Esquerdo: 35,30 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Suinara		Contato Telefônico Acompanhante: (87) 9602-9640	
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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					

Terreno 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 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 type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 9 Ano Construção	
		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 2	
Dimensões Área Privativa: 49,68 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 49,68 m ² Área Averbada: 49,68 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste			

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Dormitório	2	PISO CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Sala de Estar / Visitas	1	PISO CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE
Banheiro social	1	PISO CERÂMICO	REV CERÂMICO	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	PISO CERÂMICO	REV 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 avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 09/12/2021
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- A Certidão Negativa de Débitos disponibilizada para a presente avaliação não apresenta nenhuma informação ou endereço que possibilite associar com as informações presentes em matrícula, por esta razão foram desconsideradas suas informações.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 - 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
 - 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
 - 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
 - 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

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. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui uma vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-a em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 119,30 m², área construída de 49,68 m²; a Certidão Negativa de Débitos disponibilizada para a presente avaliação não apresenta nenhuma informação ou endereço que possibilite associar com as informações presentes em matrícula, por esta razão foram desconsideradas suas informações; a vistoria está de acordo com as áreas da matrícula. Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos. É possível localizar o imóvel através da disponibilização da planta de localização, que aponta a localização do imóvel.

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


1	Logradouro AV JOSE HORACIO PEQUENO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 89 km
	Bairro/Setor NOVO LAMEIRO	Cidade CRATO	UF CE	CEP 63111-014	Latitude -07.249070
	Descrição Casa com 3 quartos sendo 2 suítes, 3 banheiros, 2 vagas de garagem, sala, cozinha e área de serviço			Fonte de Informações JONATAN CARVALHO CORRETOR IMOBILIÁRIO	Telefone (88) 99786-7111
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 10/12/2021	Valor m² R\$ 2.577,32	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 97		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 59
2	Logradouro R NELSON ALENCAR	Nº 74	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 91 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade CRATO	UF CE	CEP 63100-110	Latitude -07.231070
	Descrição 3 quartos, 3 banheiros, sala, cozinha e área de serviço			Fonte de Informações IBANÉZ CRUZ	Telefone (88) 99635-7589
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 10/12/2021	Valor m² R\$ 1.466,67	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 45
3	Logradouro R CORONEL BALECO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 34.1 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade CAMPOS SALES	UF CE	CEP 63150-000	Latitude -07.075518
	Descrição 3/4 quartos, sendo 01 suite, 01 banheiro social			Fonte de Informações Site integrado	Telefone (88) 98837-5961
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 10/12/2021	Valor m² R\$ 2.400,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50
4	Logradouro R ISABEL MENDES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 33.6 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade CAMPOS SALES	UF CE	CEP 63150-000	Latitude -7.0801677
	Descrição 3 dormitórios, 3 banheiros			Fonte de Informações Site integrado	Telefone (88) 98837-5961
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 9
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 10/12/2021	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51
5	Logradouro AV CASTELO BRANCO	Nº 1010	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 95 km
	Bairro/Setor SAO JOSE	Cidade CRATO	UF CE	CEP 63133-100	Latitude -07.220710
	Descrição Casa com 2 quartos sendo 1 suite, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, sala, cozinha e área de serviço			Fonte de Informações IMOBILIÁRIA CANUTO	Telefone (88) 3512-5510
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 10/12/2021	Valor m² R\$ 1.222,22	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51

Tabela de homogeneização										
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	97,00	250.000,00	2.577,32	0,9000	1,0900	0,8900	0,9000	1,0000	0,9400	1.902,97
Amostra 2	150,00	220.000,00	1.466,67	0,9000	1,1500	1,0800	1,1000	1,0700	1,0000	1.925,60
Amostra 3	100,00	240.000,00	2.400,00	0,9000	1,0900	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	2.382,48
Amostra 4	100,00	250.000,00	2.500,00	0,9000	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.454,75
Amostra 5	90,00	110.000,00	1.222,22	0,9000	1,0800	0,9900	1,0000	1,1400	1,0700	1.429,76
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção									2.019,10	
									Valor Mínimo	1.413,38
									Valor Máximo	2.624,85

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 49,68	Valor m²: R\$ 2.019,10	Valor Edificação: R\$ 100.309,51
Valor de Liquidez: R\$ 75.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 100.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 100.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 100.000,00	Valor por extenso: cem 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	
Valor Imóvel	R\$ 100.000,00	Valor por extenso: cem mil reais					

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	SGL AVALIAÇÕES, PERICIAS E ENGENHARIA LTDA	Nome do Avaliador
		GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA
		CREA / CAU
		050159888-0
Local e Data		
Aracaju		
29/12/2021		

"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 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
Data Foto 09/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho
Data Foto 09/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho
Data Foto 09/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

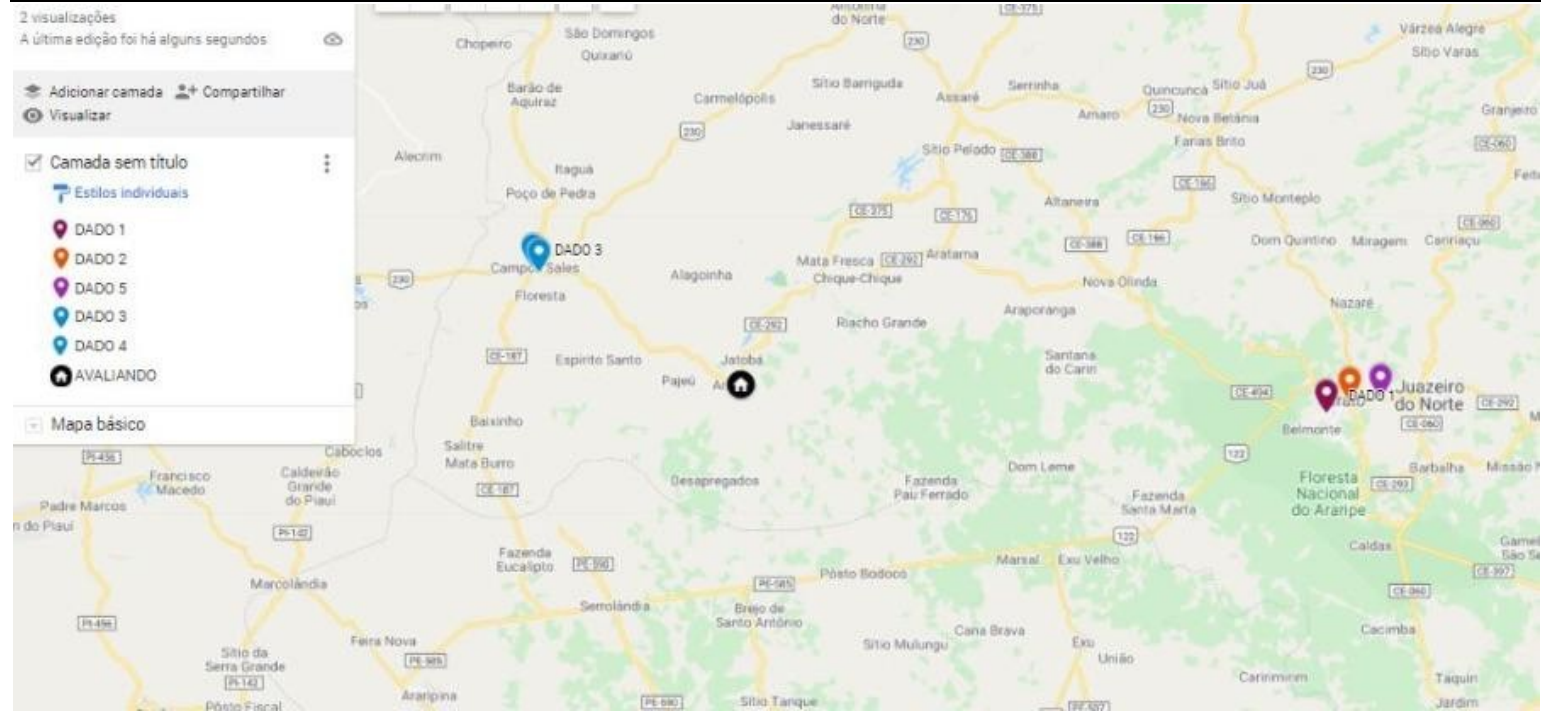


Representação Fachada Principal

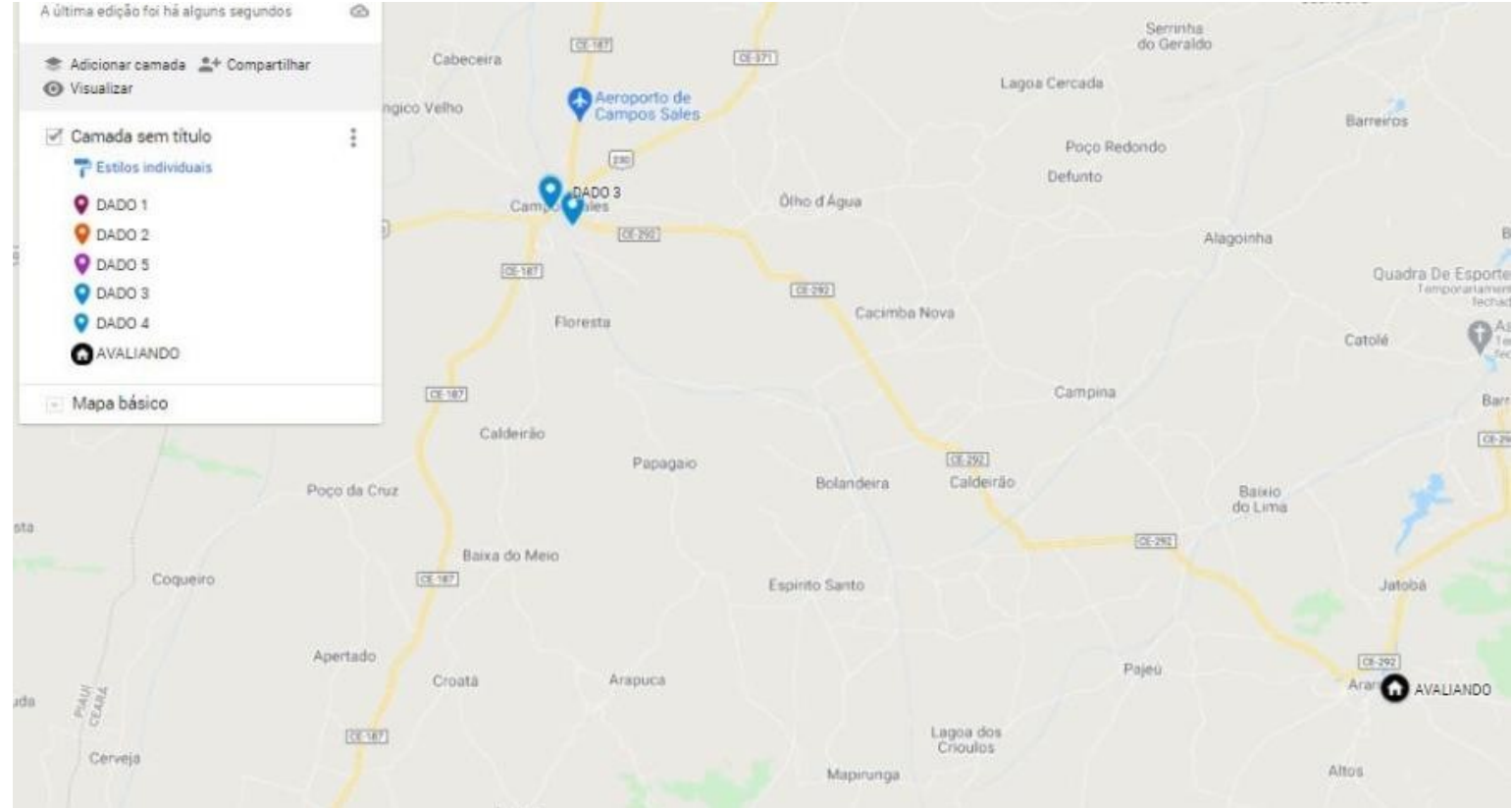
Descrição

Data Foto

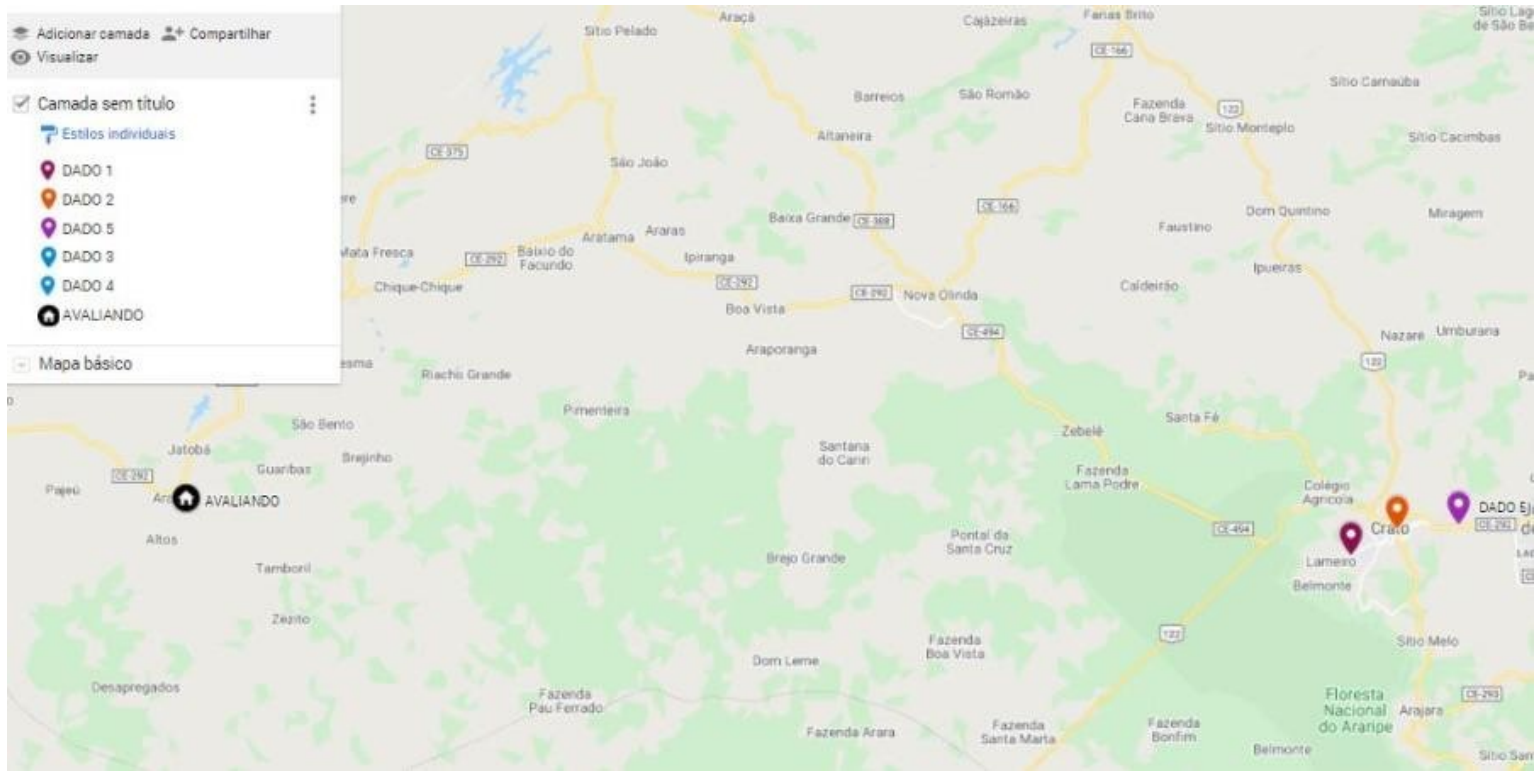
Imagem - Mapa



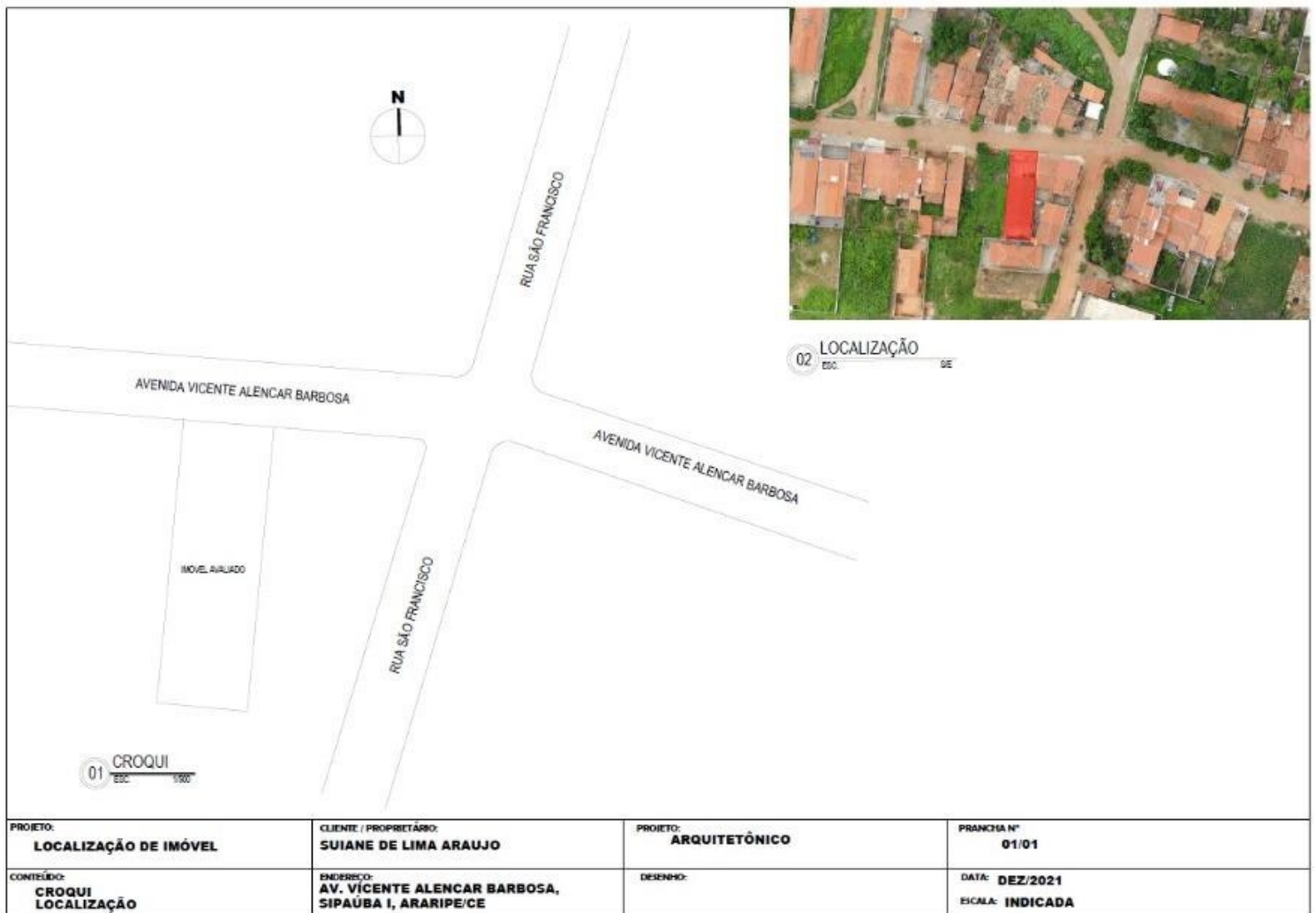
Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa