

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário WAGNER TAVARES DE LIRA		Nº CPF / CNPJ 02983552306		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010252338	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 23.317	
Logradouro R FLOR SAUDADE		Nº 195		Andar	
Bairro/Setor LAMEIRAO		Cidade MARANGUAPE		UF CE	
				CEP 61946-430	
				Latitude -03.910690	
				Longitude -38.673430	
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: Paralelepípedo		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 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		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"/> 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: 200,00 m ² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 50,000000 % Fundos 8,00 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: 0	
				Nº de Elevadores: 0	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input checked="" 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 type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <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 7 Ano Construção 2016	
				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 Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 74,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 74,00 m ² Área Averbada: 74 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 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 23317 Cartório de Registro de Imóveis de Maranguape/CE de 13/06/2016 e IPTU sob nº de inscrição 2114224.					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 30/10/2023					
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 RAIMUNDO BATISTA SILVA Nº 281	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor NOVO MARANGUAPE II Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61944-040	Latitude -03.879490	Longitude -38.665360		
	Descrição Casa duplex com 02 suítes e 01 banheiro social.		Fonte de Informações Gatro Imóveis		Telefone (85) 99996-8330		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	
	Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00	Data Venda / Oferta 30/10/2023	Valor m² R\$ 2.384,62	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 57,00	
	Área Privativa 65		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom						
2	Logradouro AV SENADOR ALMIR PINTO Nº 700	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor OUTRA BANDA Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61942-010	Latitude -03.886007	Longitude -38.677721		
	Descrição Casa térrea com 02 dormitórios, sendo 01 suite e 01 banheiro social.		Fonte de Informações Gomes		Telefone (85) 98827-7323		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 30/10/2023	Valor m² R\$ 2.608,70	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	
	Área Privativa 92		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom						
3	Logradouro R DIDIMO CIDRAK Nº 88	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor NOVO MARANGUAPE I Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61943-160	Latitude -03.869763	Longitude -38.666167		
	Descrição Casa térrea com 02 dormitórios, sendo 01 suite e 01 banheiro social.		Fonte de Informações Luciana Barroso		Telefone (85) 99732-0700		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 30/10/2023	Valor m² R\$ 2.250,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	
	Área Privativa 80		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom						
4	Logradouro R FLOR JERUSALEM Nº 101	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor LAMEIRAO Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61946-500	Latitude -03.912691	Longitude -38.678816		
	Descrição Casa térrea com 02 dormitórios, sendo 01 suite e 01 banheiro social.		Fonte de Informações DSF Imóveis		Telefone (85) 98768-2523		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 30/10/2023	Valor m² R\$ 1.756,76	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	
	Área Privativa 74		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom						
5	Logradouro R FLOR DA PAPOULA Nº 363	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor LAMEIRAO Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61946-400	Latitude -03.912320	Longitude -38.675700		
	Descrição Casa térrea com 02 dormitórios, sendo 01 suite		Fonte de Informações San Siro		Telefone (85) 98791-0101		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023	
	Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 30/10/2023	Valor m² R\$ 1.834,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00	
	Área Privativa 59,95		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom						

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	65,00	155.000,00	2.384,62	0,9500	0,9500	1,0500	1,0000	2.259,73
Amostra 2	92,00	240.000,00	2.608,70	0,9500	0,9500	1,0000	1,1000	2.589,79
Amostra 3	80,00	180.000,00	2.250,00	0,9500	0,9500	1,0500	1,0000	2.132,16
Amostra 4	74,00	130.000,00	1.756,76	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	1.585,48
Amostra 5	59,95	110.000,00	1.834,86	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	1.655,96
Fatores:								2.044,62
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Localização, (4) - Área								1.431,24
Saneamento das Amostras (+/-30%)								2.658,01

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 74,00	Valor m²: R\$ 2.044,62	Valor Edificação: R\$ 151.301,88
Valor de Liquidez: R\$ 107.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 150.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 150.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento 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
23	0	Indefinido		74,00	R\$ 150.000,00	R\$ 107.000,00
Valor Imóvel	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento 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
30/10/2023

"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 avaliando
Data Foto 30/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Outra vista da frente
Data Foto 30/10/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica
Data Foto 30/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista do rua do avaliando
Data Foto 30/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua do avaliando
Data Foto 30/10/2023

Fotos da Amostra 1

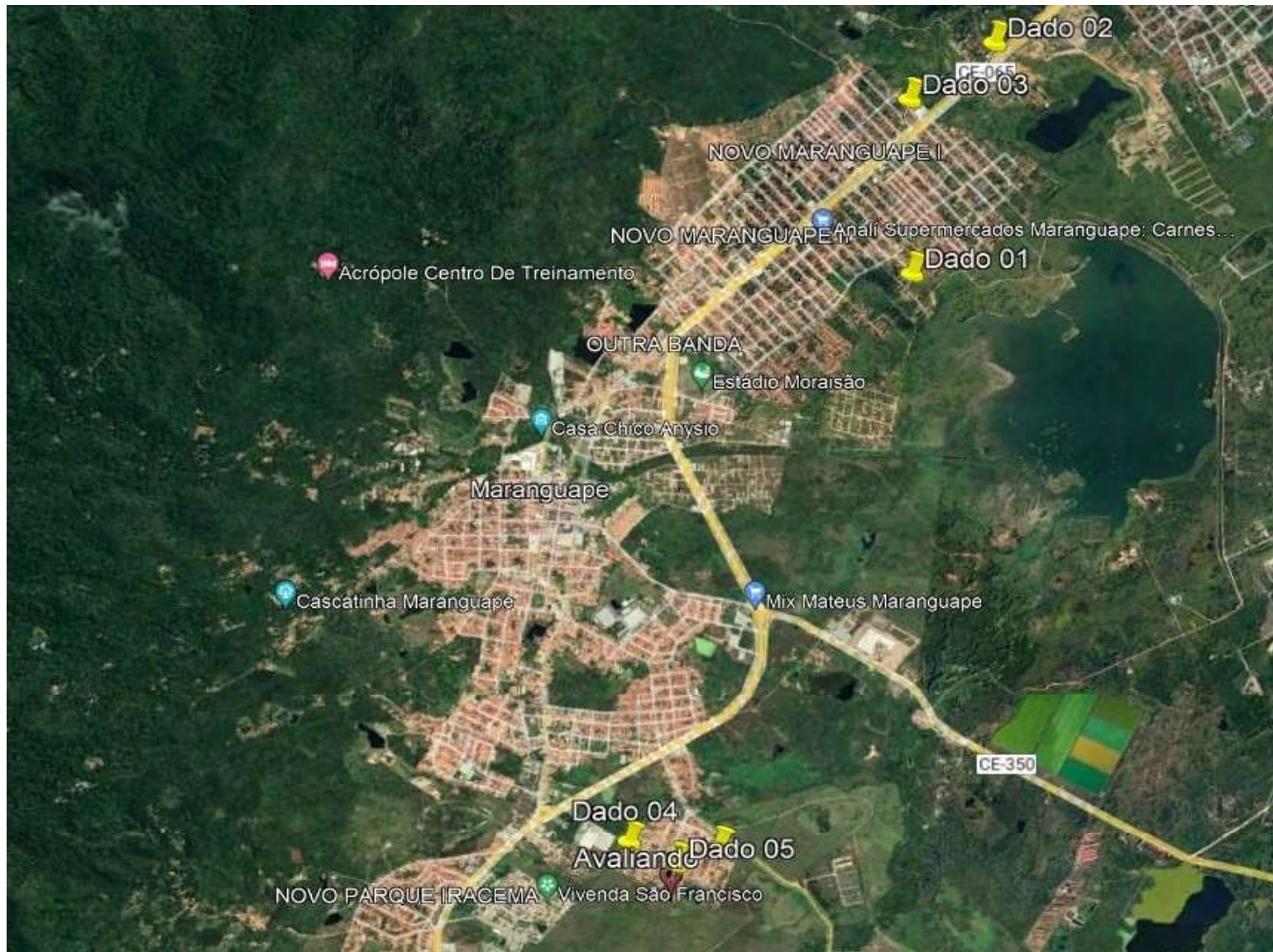
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa