

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Antonia Lucimar Da Silva Santos		Nº CPF / CNPJ 85212920400		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 230.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010293187	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 2.505	
Logradouro R VEREADOR CLICERIO DE OLIVEIRA		Nº 991		Andar	
Complemento		Bairro/Setor CONJUNTO ZACARIAS JUNIOR		Cidade JAGUARIBARA	
UF CE		CEP 63490-000		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: 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 <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: 105,00 m ² Testada (Frente): 7,00 m Lado Direito: 15,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 7,00 m Lado Esquerdo: 15,00 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 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 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 Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Madeira		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 1 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				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?
 Sim Não
 Dados de acordo com a matrícula nº 2505 do Cartório do Office de Notas e Registros de Jaguaribara/CE de 15/10/2014 e IPTU sob nº de inscrição 17823.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 31/05/2023
- 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 habitabilidade?
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Por total inexistência de dados de mercado na cidade de Jaguaribara/CE, tivemos que recorrer ao município de Iguatu/CE que é o centro valorizante mais próximo. Pesquisamos, inclusive, na cidade de Jaguaribe/CE, mais próxima da cidade do avaliando, porém não encontramos dados. Após exaustiva pesquisa nas cidades citadas e em outras circunvizinhas e não encontramos dados de mercado de forma alguma, utilizamos 05 dados de mercado encontrados na cidade de Iguatu/CE e procedemos a devida depreciação no fator "local" da homogeneização, tendo em vista as diferenças econômicas entre as duas cidades.

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

1	Logradouro R ADEODATO MATOS CAVALCANTE	Nº 130	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM IGUATU	Cidade IGUATU	UF CE	CEP 63500-388	Latitude -06.352825
	Longitude -39.297375		Descrição Casa térrea com 02 dormitórios e 01 banheiro social		
	Fonte de Informações Pedro Filho		Telefone (85) 99601-5557		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção 2008	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	
	Data Venda / Oferta 31/05/2023	Valor m² R\$ 2.333,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 130,50
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Área da Edificação (m²) 60,00
	Vida Útil (em anos) 60				
2	Logradouro R VEREADOR EDITE CARNEIRO BARRETO	Nº 127	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JOAO PAULO II	Cidade IGUATU	UF CE	CEP 63508-825	Latitude -06.346097
	Longitude -39.311469		Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro social		
	Fonte de Informações Pedro Filho		Telefone (88) 99601-5557		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção 2008	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	
	Data Venda / Oferta 31/05/2023	Valor m² R\$ 1.338,58	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00
	Área Privativa 127		Área Comum (m²)		Área da Edificação (m²) 127,00
	Vida Útil (em anos) 60				
3	Logradouro R PROJETADA C	Nº 58	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor AREIAS II	Cidade IGUATU	UF CE	CEP 63500-000	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 02 suítes e 01 banheiro social		
	Fonte de Informações Efraim Cavalcante		Telefone (85) 99984-7973		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	
	Data Venda / Oferta 31/05/2023	Valor m² R\$ 1.349,21	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00
	Área Privativa 126		Área Comum (m²)		Área da Edificação (m²) 126,00
	Vida Útil (em anos) 60				
4	Logradouro R ENGENHEIRO WILTON CORREIA LIMA	Nº 335	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PRADO	Cidade IGUATU	UF CE	CEP 63502-105	Latitude
	Longitude		Descrição Casa térrea com 02 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro social.		
	Fonte de Informações Pedro Filho		Telefone (88) 99601-5557		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	
	Data Venda / Oferta 31/05/2023	Valor m² R\$ 1.782,18	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 176,00
	Área Privativa 101		Área Comum (m²)		Área da Edificação (m²) 101,00
	Vida Útil (em anos) 60				
5	Logradouro Rua 21 de Abril	Nº 121	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Prado	Cidade Iguatu	UF CE	CEP 63500-000	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte.		
	Fonte de Informações Efraim Cavalcante		Telefone (85) 99984-7973		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	
	Data Venda / Oferta 31/05/2023	Valor m² R\$ 1.562,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 211,00
	Área Privativa 160		Área Comum (m²)		Área da Edificação (m²) 160,00
	Vida Útil (em anos) 60				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: II						
Metodologia: 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	60,00	140.000,00	2.333,33	0,9000	0,9500	0,8500	0,9000	1.526,17
Amostra 2	127,00	170.000,00	1.338,58	0,9000	0,9500	0,8500	1,1000	1.070,09
Amostra 3	126,00	170.000,00	1.349,21	0,9000	0,9500	0,8500	1,1000	1.078,59
Amostra 4	101,00	180.000,00	1.782,18	0,9000	0,9500	0,8500	1,0000	1.295,20
Amostra 5	160,00	250.000,00	1.562,50	0,9000	0,9500	0,8500	1,1500	1.305,88
Fatores:								1.255,19
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Localização, (4) - Área								
MÉDIAS DAS AMOSTRAS								
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo 878,63
								Valor Máximo 1.631,74

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\$ 1.255,19	Valor Edificação: R\$ 131.794,95
Valor de Liquidez: R\$ 91.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 131.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 131.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 131.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e um 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
2.505	0	Indefinido		105,00	R\$ 131.000,00	R\$ 91.000,00
Valor Imóvel	R\$ 131.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e um 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 31/05/2023		

"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 31/05/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica encontrada no local
Data Foto 31/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor de água
Data Foto 31/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor de luz
Data Foto 31/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho lado direito
Data Foto 31/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho lado esquerdo
Data Foto 31/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua
Data Foto 31/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Outra vista da rua
Data Foto 31/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Placa de identificação da rua
Data Foto 31/05/2023

Fotos da Amostra 1

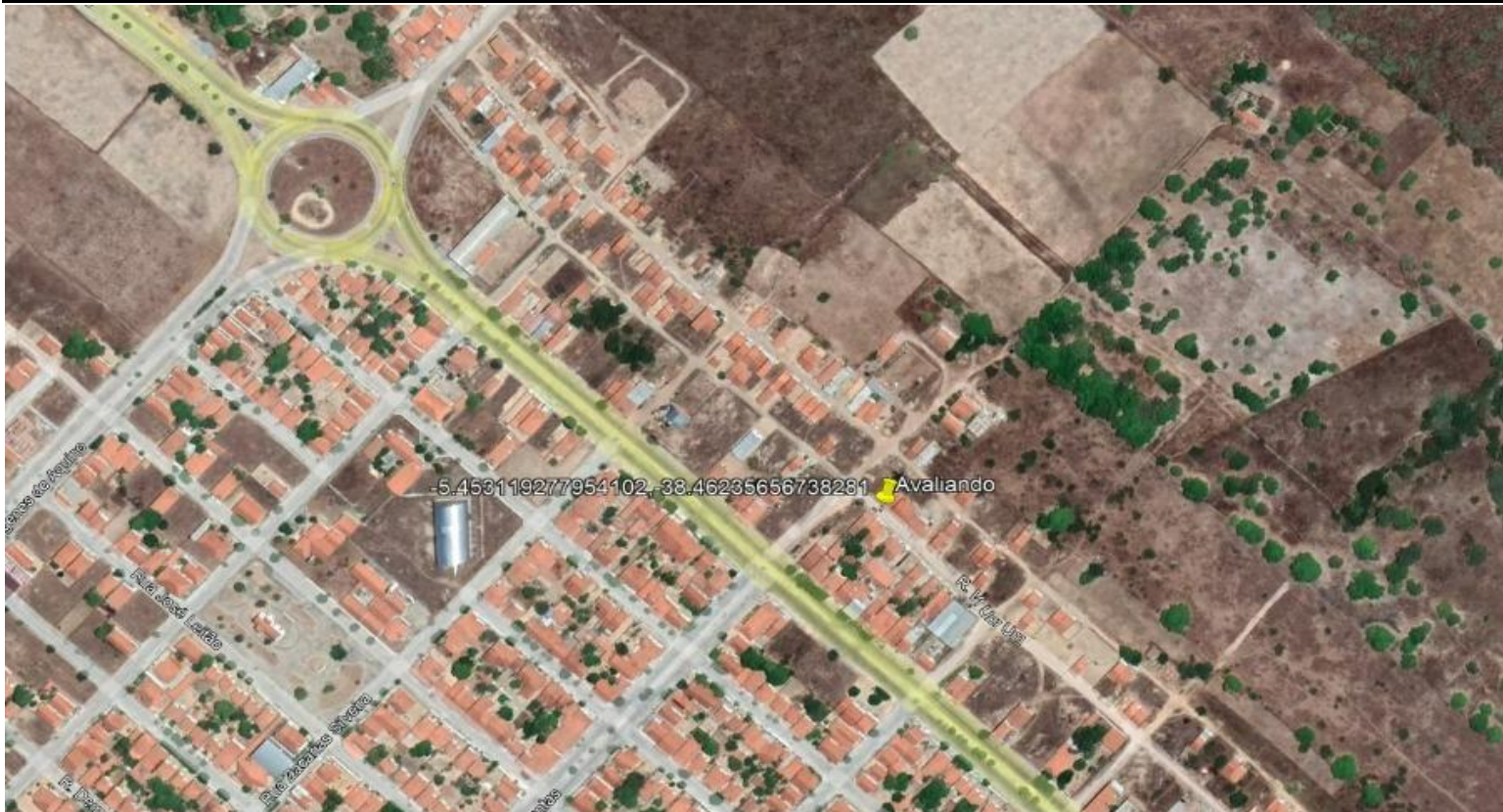
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa