

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 15152580	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício	Matrícula 23317	
Logradouro R FLOR SAUDADE		Nº 195	Andar -	
Bairro/Setor LAMEIRAO		Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61946-430
			Latitude -03.912042	Longitude -38.673887

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 type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra		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 <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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 Coité, Parque Iracema		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: _____ % Fundos 8,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Igor		Contato Telefônico Acompanhante: (85) 98111-2107	
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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:		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 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 type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 2 Ano Construção	
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 Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
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 type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
Cozinha		1		Cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmico	
Dormitório		1		Cerâmico	
Suíte		1		Cerâmico	
Banheiro Suíte		1		Cerâmico	
Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
Pintura		Laje			
Revestimento Cerâmico		Laje			
Revestimento Cerâmico		Laje			
Pintura		Laje			
Pintura		Laje			
Revestimento 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

- Data da Vistoria: 30/07/2021
- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Há divergência em relação a área do imóvel informada na matrícula e IPTU. Sendo assim, utilizou-se a área constante em matrícula. | | |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

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 200,00 m² e área construída de 74,00 m²; o IPTU menciona a área de terreno de 740,00 m² e área construída de 74,00 m²; Sendo assim, para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula concomitante com o observado "in loco". Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Não foi possível obter informações sobre as divergências de áreas das documentações e verificada "in loco". Não foi identificada no imóvel avaliando área com cobertura leve não averbada, sendo assim não houve a necessidade de ponderação.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro R CAPITAO HOLDERMES VIEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.8 km
	Bairro/Setor NOVO MARANGUAPE II	Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61944-610	Latitude -03.878983
	Descrição 2 quartos, 2 banheiros, 1 sala de jantar/ estar, 1 cozinha, 1 área de serviço.			Fonte de Informações DSF IMÓVEIS	Telefone (85) 98768-2523
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 30/07/2021	Valor m² R\$ 1.911,76	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 68			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 48
2	Logradouro R EDUARDO MONTEIRO E SILVA	Nº 338	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6.3 km
	Bairro/Setor NOVO MARANGUAPE II	Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61944-660	Latitude -03.872282
	Descrição 3 quartos, 2 banheiros, 1 sala de jantar/ estar, 1 cozinha, 1 área de serviço.			Fonte de Informações Cia.imóveis	Telefone (85) 99750-6113
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 30/07/2021	Valor m² R\$ 2.111,11	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 54
3	Logradouro R RAIMUNDO CAVALCANTE DE SOUSA	Nº 418	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 5.2 km
	Bairro/Setor NOVO MARANGUAPE I	Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61943-430	Latitude -03.874780
	Descrição 3 quartos, 4 banheiros, 1 sala de jantar/ estar, 1 cozinha, 1 área de serviço.			Fonte de Informações Henrique Nascimento	Telefone (85) 98635-7107
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 184.000,00	Data Venda / Oferta 30/07/2021	Valor m² R\$ 2.271,60	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 81			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 52
4	Logradouro R FLOR DA PAPOULA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.5 km
	Bairro/Setor LAMEIRAO	Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61946-400	Latitude -03.911027
	Descrição 2 quartos, 2 banheiros, 1 sala de jantar/ estar, 1 cozinha, 1 área de serviço.			Fonte de Informações SAN SIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - ME	Telefone (85) 98791-0101
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 30/07/2021	Valor m² R\$ 1.864,41	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 59			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 52
5	Logradouro R ROSA MISTICA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.6 km
	Bairro/Setor LAMEIRAO	Cidade MARANGUAPE	UF CE	CEP 61946-460	Latitude -03.913410
	Descrição 2 quartos, 4 banheiros, 1 sala de jantar/ estar, 1 cozinha, 1 área de serviço.			Fonte de Informações Cia.imóveis	Telefone (85) 99750-6113
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00	Data Venda / Oferta 30/07/2021	Valor m² R\$ 2.200,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 75			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 54

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	68,00	130.000,00	1.911,76	0,9000	0,9800	1,0800	1,0000	1,0700	1,0700	2.064,11
Amostra 2	90,00	190.000,00	2.111,11	0,9000	1,0500	0,9800	1,0000	1,0700	1,0000	2.089,70
Amostra 3	81,00	184.000,00	2.271,60	0,9000	1,0200	1,0100	0,9000	1,0700	1,0000	2.023,87
Amostra 4	59,00	110.000,00	1.864,41	0,9000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0700	1,0700	1.818,58
Amostra 5	75,00	165.000,00	2.200,00	0,9000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0700	1,0000	2.080,21
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										2.015,29
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 1.410,71
										Valor Máximo 2.619,88

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\$ 2.015,30	Valor Edificação: R\$ 149.131,68
Valor de Liquidez: R\$ 112.000,00	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	
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 SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU CREA-050159888-0
Local e Data Aracaju 30/07/2021		

"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 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 30/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos

Data Foto 30/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos

Data Foto 30/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 30/07/2021



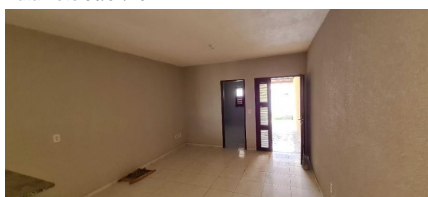
Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Garagem
Descrição

Data Foto 30/07/2021



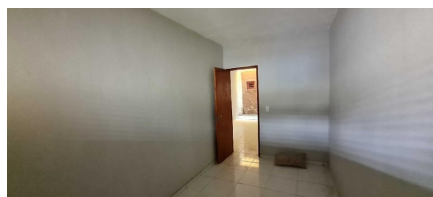
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Dormitório
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Dormitório
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Suíte
Descrição reversível com banheiro

Data Foto 30/07/2021



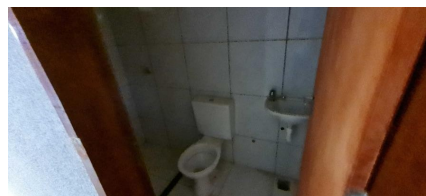
Representação Suíte
Descrição reversível com banheiro

Data Foto 30/07/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição reversível

Data Foto 30/07/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição reversível

Data Foto 30/07/2021



Representação Cozinha
Descrição

Data Foto 30/07/2021



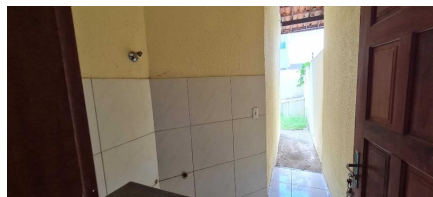
Representação Cozinha
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição

Data Foto 30/07/2021



Representação Fundos
Descrição

Data Foto 30/07/2021

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

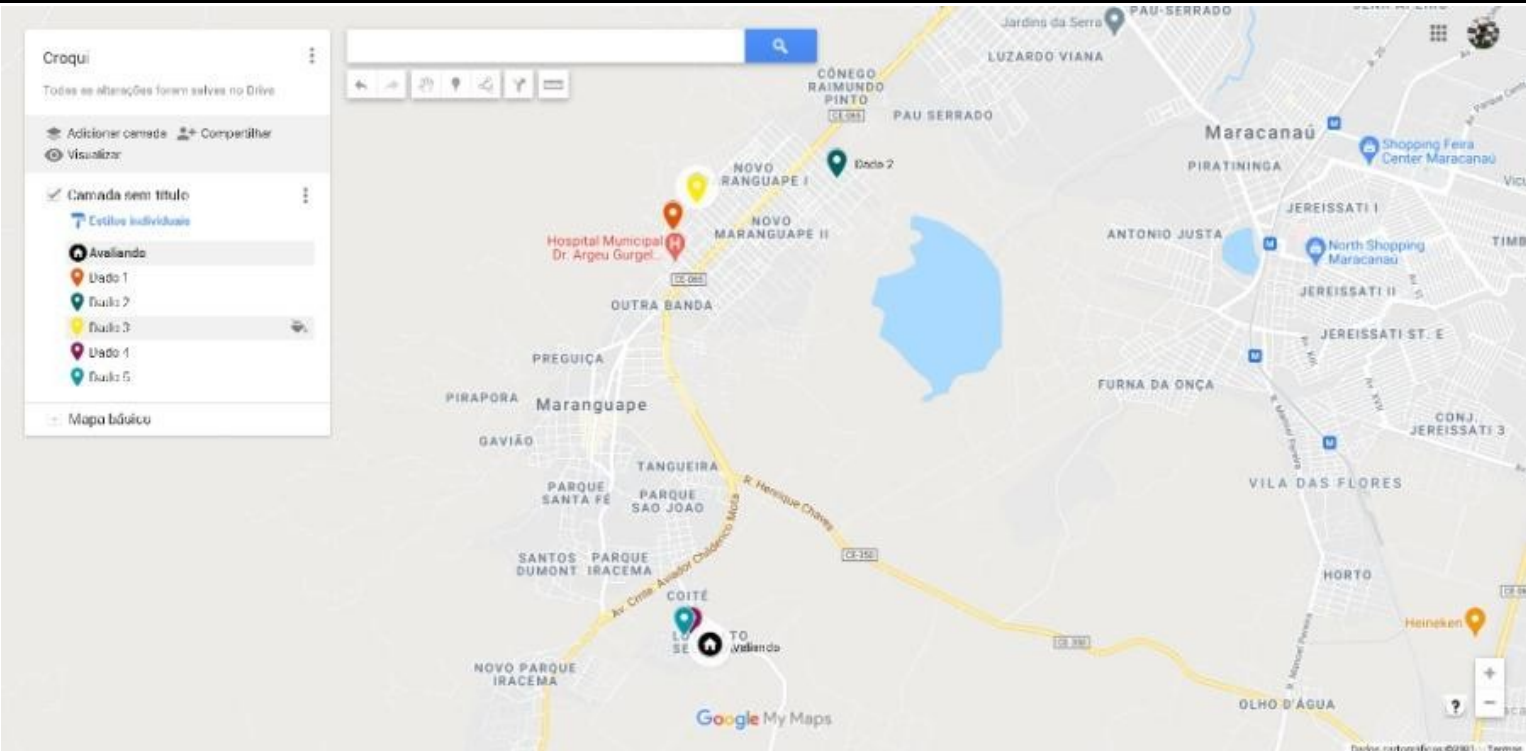


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa