

IDENTIFICAÇÃO

| | | | | | |
|---|--|---------------------------|--|---|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JESSELANYER DE PAULA SILVA | | Nº CPF / CNPJ 99348772368 | | Nome Condomínio/Empreendimento | |
| Valor Compra Venda R\$ 200.000,00 | | Data Venda | | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 18761017 | |
| Proprietário / Construtora | | Nº Cartório/Ofício 19257 | | Matrícula 3080 | |
| Logradouro R I | | Nº 13 | | Andar | |
| Bairro/Setor CONJUNTO SENADOR POMPEU | | Cidade SENADOR POMPEU | | UF CE | |
| | | CEP 63600-000 | | Latitude -05.585693 | |
| | | | | Longitude -39.381677 | |

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 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"/> 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: 180,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m | |
|---|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado | | Nome Acompanhante Vistoria: Jesselanyer | | Contato Telefônico Acompanhante: (88) 9991-0190 | |
|---|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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 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"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <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 20 Ano Construção 2002 | |
| | | 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 Cerâmica / Pastilhas | | Esquadrias Madeira | | Nº Pavimentos da Unidade 1 | | Nº Dormitórios 1 | |
| Dimensões Área Privativa: 180,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 180,00 m ² Área Averbada: 180 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 type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste | | | |

| Divisão Interna (Tipo do Cômodo) | Quantidade | Tipo Acabamento Piso | Tipo Acabamento Parede | Tipo Acabamento Forro/Teto |
|----------------------------------|------------|----------------------|------------------------|----------------------------|
| Sala de Estar / Visitas | 1 | Cerâmica | Látex | Telha aparente |
| Cozinha | 1 | Cerâmica | Cerâmica | Telha aparente |
| Dormitório | 1 | Cerâmica | Látex | Telha aparente |
| Banheiro social | 1 | Cerâmica | Cerâmica | Telha aparente |
| Área de Serviço Coberta | 1 | Cerâmica | Cerâmica | Telha aparente |

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 3080 do CRI de Senador Pompeu de 12/08/2021 e IPTU sob nº de inscrição 48.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 16/03/2022
- 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 Senador Pompeu/CE, tivemos que recorrer ao município de Iguatu/CE que é o centro valorizante mais próximo. Após exaustiva pesquisa 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

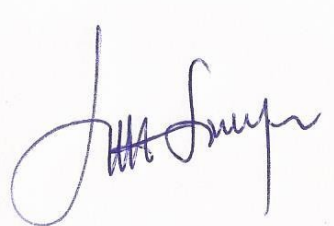
| | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| 1 | Logradouro R MANOEL PINHEIRO TAVORA | Nº 49 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| | Bairro/Setor AREIAS I | Cidade IGUATU | UF CE | CEP 63500-000 | Latitude 0 | Longitude 0 | |
| | Descrição Casa térrea com 03 suítes. | | | Fonte de Informações Debora | | Telefone (88) 99904-0891 | |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 0 | Total de Banheiros 1 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 10 | Ano Construção 2012 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00 | Data Venda / Oferta 17/03/2022 | Valor m² R\$ 2.211,54 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 198,00 | Área da Edificação (m²) 104,00 |
| | Área Privativa 104 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | |
| 2 | 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 suite. | | | 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 10 | Ano Construção 2012 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00 | Data Venda / Oferta 17/03/2022 | Valor m² R\$ 1.506,02 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 211,00 | Área da Edificação (m²) 166,00 |
| | Área Privativa 166 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | |
| 3 | Logradouro R 13 DE MAIO | Nº 89 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| | Bairro/Setor PLANALTO | Cidade IGUATU | UF CE | CEP 63500-773 | Latitude -06.352058 | Longitude -39.293638 | |
| | Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 02 suítes. | | | Fonte de Informações Efraim | | Telefone (85) 99984-7973 | |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 1 | Total de Banheiros 1 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 10 | Ano Construção 2012 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00 | Data Venda / Oferta 17/03/2022 | Valor m² R\$ 2.750,00 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 850,00 | Área da Edificação (m²) 160,00 |
| | Área Privativa 160 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | |
| 4 | Logradouro R DEOCLECIANO BEZERRA | Nº 0 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| | Bairro/Setor VILA BRASILIA | Cidade IGUATU | UF CE | CEP 63500-735 | Latitude -06.357834 | Longitude -39.295659 | |
| | Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suite. | | | Fonte de Informações Kelly Bezerra | | Telefone (88) 99607-4220 | |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 2 | Total de Banheiros 1 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 10 | Ano Construção 2012 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00 | Data Venda / Oferta 17/03/2022 | Valor m² R\$ 2.970,30 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 457,00 | Área da Edificação (m²) 202,00 |
| | Área Privativa 202 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | |
| 5 | Logradouro R 15 DE NOVEMBRO | Nº 0 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel 2.4 km | | |
| | Bairro/Setor PARANA | Cidade IGUATU | UF CE | CEP 63500-620 | Latitude -06.356996 | Longitude -39.299008 | |
| | Descrição Casa térrea com 04 dormitórios, sendo 02 suítes. | | | Fonte de Informações Efraim | | Telefone (85) 99984-7973 | |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 2 | Total de Banheiros 1 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 10 | Ano Construção 2012 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00 | Data Venda / Oferta 17/03/2022 | Valor m² R\$ 3.217,82 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 434,00 | Área da Edificação (m²) 202,00 |
| | Área Privativa 202 | | Área Comum (m²) | | 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) | (5) | (6) | Homogeneização (R\$/m²) | | |
| Amostra 1 | 104,00 | 230.000,00 | 2.211,54 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9000 | 0,8000 | 0,8500 | 0,8500 | 1.035,40 | | |
| Amostra 2 | 166,00 | 250.000,00 | 1.506,02 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9000 | 0,8000 | 1,0000 | 0,9000 | 878,31 | | |
| Amostra 3 | 160,00 | 440.000,00 | 2.750,00 | 0,9000 | 0,8000 | 0,9000 | 0,8000 | 0,8500 | 0,9000 | 1.090,58 | | |
| Amostra 4 | 202,00 | 600.000,00 | 2.970,30 | 0,9000 | 0,8500 | 0,8500 | 0,8000 | 0,8000 | 1,0000 | 1.236,12 | | |
| Amostra 5 | 202,00 | 650.000,00 | 3.217,82 | 0,9000 | 0,8500 | 0,8500 | 0,8000 | 0,8000 | 1,0000 | 1.339,13 | | |
| Fatores: | | | | | | | | | | MÉDIAS DAS AMOSTRAS | | |
| (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Padrão de Construção, (6) - Área | | | | | | | | | | Valor Mínimo | 781,14 | |
| | | | | | | | | | | Saneamento das Amostras (+/-30%) | Valor Máximo | 1.450,68 |

| Cálculo Valor Avaliação | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Área do Terreno (m²): 0,00 | Valor m²: R\$ 0,00 | Valor Terreno: R\$ 0,00 |
| Área da Edificação (m²): 180,00 | Valor m²: R\$ 1.115,91 | Valor Edificação: R\$ 200.863,80 |
| Valor de Liquidez: R\$ 180.000,00 | Valor Imóvel: | R\$ 200.000,00 |
| | Valor de Mercado Total do Imóvel: | R\$ 200.000,00 |

| Avaliação para Garantia de Financiamento | | |
|--|----------------|---------------------------------------|
| Valor Terreno | R\$ 0,00 | Valor por extenso: zero real |
| Valor Edificação | R\$ 200.000,00 | Valor por extenso: duzentos 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\$ 200.000,00 | Valor por extenso: duzentos 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 | | |
| 17/03/2022 | | |

"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

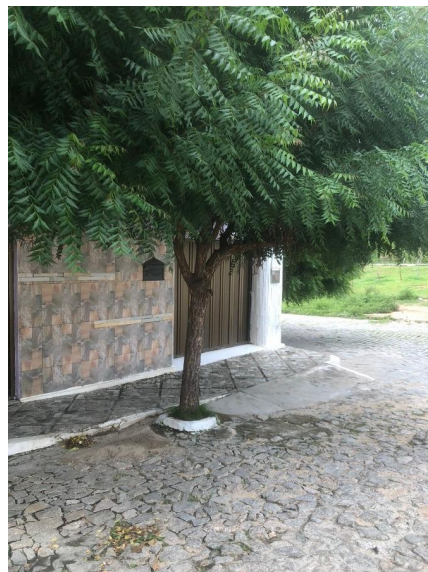
Fotos imóvel



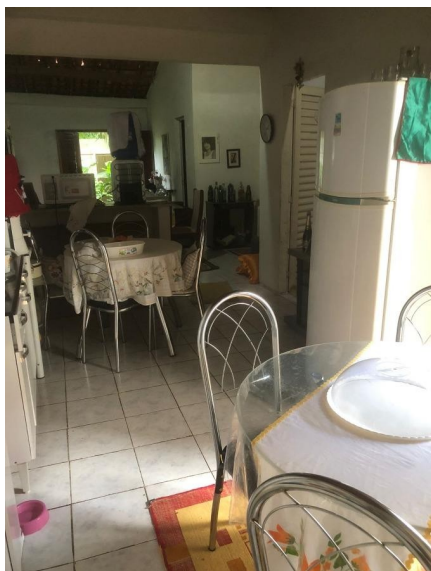
Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do imóvel
Data Foto 16/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua sentido Norte/Sul
Data Foto 16/03/2022



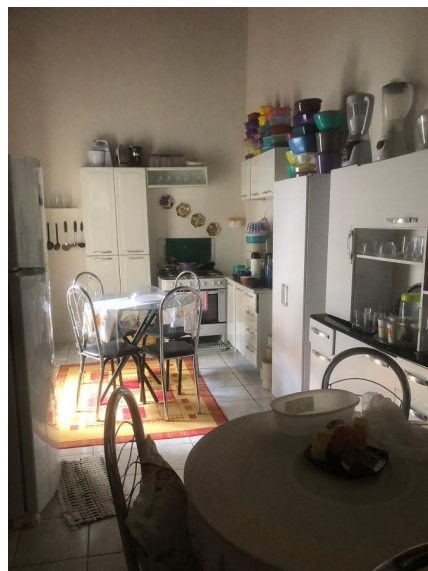
Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua sentido Sul/Norte
Data Foto 16/03/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição Vista interna da sala de estar/jantar
Data Foto 16/03/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição Vista interna da sala de estar/jantar
Data Foto 16/03/2022



Representação Cozinha
Descrição Vista interna da cozinha
Data Foto 16/03/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição Vista interna da área de serviço
Data Foto 16/03/2022



Representação Dormitório
Descrição Vista interna do dormitório
Data Foto 16/03/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Outra vista da fachada do avaliando mostrando a rua
Data Foto 16/03/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa