

| IDENTIFICAÇÃO | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Willian Da Silva | | Nº CPF / CNPJ 06648427477 | | Nome Condomínio/Empreendimento LOTEAMENTO RESIDENCIAL CASTELO BRANCO | |
| Valor Compra Venda R\$ 230.000,00 | | Data Venda | | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010266098 | |
| Proprietário / Construtora | | Nº Cartório/Ofício 1 | | Matrícula 10.681 | |
| Logradouro R PROJETADA 01 | | Nº 207 | | Andar | |
| Bairro/Setor ANCURI | | Cidade ITAITINGA | | UF CE | |
| | | | | CEP 61885-473 | |
| | | | | 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 type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" 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 | | 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 | | 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: 159,50 m ² Testada (Frente): 5,50 m Lado Direito: 29,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,50 m Lado Esquerdo: 29,00 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 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 5 Ano Construção 2018 | |
| | | | | 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 | |
| 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: 95,70 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 95,70 m ² Área Averbada: 95,7 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 10681 do Cartório de 1º e 2º Ofício da Comarca de Itaitinga/CE de 05/06/2018 e IPTU sob nº de inscrição 41060. | | | | | |
| Questões Complementares | | | | | |
| | | | | Sim Não | |
| Data da Vistoria: 29/08/2023 | | | | | |
| 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: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

| | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|--|
| 1 | Logradouro R B | Nº 10 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor ANCURI | | Cidade FORTALEZA | UF CE | CEP 60874-215 | Latitude | Longitude | |
| Descrição Casa isolada térrea com 03 dormitórios, sendo 02 suítes | | | | Fonte de Informações Figueiredo | Telefone (85) 99794-8065 | | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 1 | Total de Banheiros 0 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção 2023 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00 | Data Venda / Oferta 29/08/2023 | Valor m² R\$ 2.705,88 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 150,00 | Área da Edificação (m²) 85,00 | |
| Área Privativa 85 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 2 | Logradouro R JORGE FIGUEREDO | Nº 3460 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor BARROCAO | | Cidade ITAITINGA | UF CE | CEP 61887-449 | Latitude | Longitude | |
| Descrição Casa isolada térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte | | | | Fonte de Informações Luan | Telefone (85) 99770-4820 | | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 2 | Total de Banheiros 0 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção 2023 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00 | Data Venda / Oferta 29/08/2023 | Valor m² R\$ 3.055,56 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 150,00 | Área da Edificação (m²) 90,00 | |
| Área Privativa 90 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 3 | Logradouro R OTAVIO DE MATOS | Nº 9023 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor ANCURI | | Cidade ITAITINGA | UF CE | CEP 61885-838 | Latitude | Longitude | |
| Descrição Casa isolada térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte | | | | Fonte de Informações Luan | Telefone (85) 99770-4820 | | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 2 | Total de Banheiros 1 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção 2023 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00 | Data Venda / Oferta 29/08/2023 | Valor m² R\$ 2.397,96 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 154,00 | Área da Edificação (m²) 98,00 | |
| Área Privativa 98 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 4 | Logradouro R JORGE FIGUEREDO | Nº 254 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor BARROCAO | | Cidade ITAITINGA | UF CE | CEP 61887-449 | Latitude | Longitude | |
| Descrição Casa isolada térrea com 02 dormitórios, sendo 01 suíte | | | | Fonte de Informações Raquel Reis | Telefone (85) 9815-5575 | | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 1 | Total de Banheiros 0 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção 2023 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00 | Data Venda / Oferta 29/08/2023 | Valor m² R\$ 2.535,21 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 157,00 | Área da Edificação (m²) 71,00 | |
| Área Privativa 71 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |
| 5 | Logradouro R JORGE FIGUEREDO | Nº 25 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km | | |
| Bairro/Setor GERERAU | | Cidade ITAITINGA | UF CE | CEP 61884-493 | Latitude | Longitude | |
| Descrição Casa isolada térrea com 03 dormitórios, sendo 02 suítes | | | | Fonte de Informações Rodrigo Quaresma | Telefone (85) 98161-7092 | | |
| Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 1 | Total de Banheiros 0 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 | Ano Construção 2023 | Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom | |
| Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00 | Data Venda / Oferta 29/08/2023 | Valor m² R\$ 2.151,16 | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00 | Área Total do Terreno (em m²) 150,00 | Área da Edificação (m²) 86,00 | |
| Área Privativa 86 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 60 | | | |

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) | Homogeneização (R\$/m²) | |
| Amostra 1 | 85,00 | 230.000,00 | 2.705,88 | 0,9500 | 0,9500 | 1,0000 | 2.442,06 | |
| Amostra 2 | 90,00 | 275.000,00 | 3.055,56 | 0,9500 | 0,9500 | 1,0000 | 2.757,64 | |
| Amostra 3 | 98,00 | 235.000,00 | 2.397,96 | 0,9500 | 0,9500 | 1,0000 | 2.164,16 | |
| Amostra 4 | 71,00 | 180.000,00 | 2.535,21 | 0,9500 | 0,9500 | 1,1000 | 2.516,83 | |
| Amostra 5 | 86,00 | 185.000,00 | 2.151,16 | 0,9500 | 0,9500 | 1,1000 | 2.135,56 | |
| Fatores: | | | | | | | MÉDIAS DAS AMOSTRAS | 2.403,25 |
| (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Localização | | | | | | | Saneamento das Amostras (+/-30%) | Valor Mínimo 1.682,27 Valor Máximo 3.124,22 |

Cálculo Valor Avaliação

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Área do Terreno (m²): 0,00 | Valor m²: R\$ 0,00 | Valor Terreno: R\$ 0,00 |
| Área da Edificação (m²): 95,70 | Valor m²: R\$ 2.403,25 | Valor Edificação: R\$ 229.991,02 |
| Valor de Liquidez: R\$ 158.000,00 | Valor Imóvel: | R\$ 230.000,00 |
| | Valor de Mercado Total do Imóvel: | R\$ 230.000,00 |

Avaliação para Garantia de Financiamento

| | | |
|----------------------|----------------|------------------------------------------------|
| Valor Terreno | R\$ 0,00 | Valor por extenso: zero real |
| Valor Edificação | R\$ 230.000,00 | Valor por extenso: duzentos e trinta 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 |
|-----------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------|-----------------------------|
| 10.681 | 0 | Indefinido | | 95,70 | R\$ 230.000,00 | R\$ 158.000,00 |
| Valor Imóvel | R\$ 230.000,00 | Valor por extenso: duzentos e trinta mil reais | | | | |

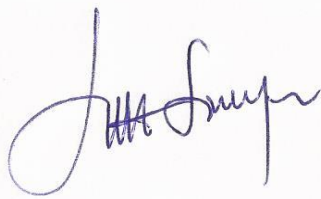
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

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
29/08/2023

"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 29/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Outra vista da fachada
Data Foto 29/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua
Data Foto 29/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua
Data Foto 29/08/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica do avaliando
Data Foto 29/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Placa de identificação da rua
Data Foto 29/08/2023

Fotos da Amostra 1

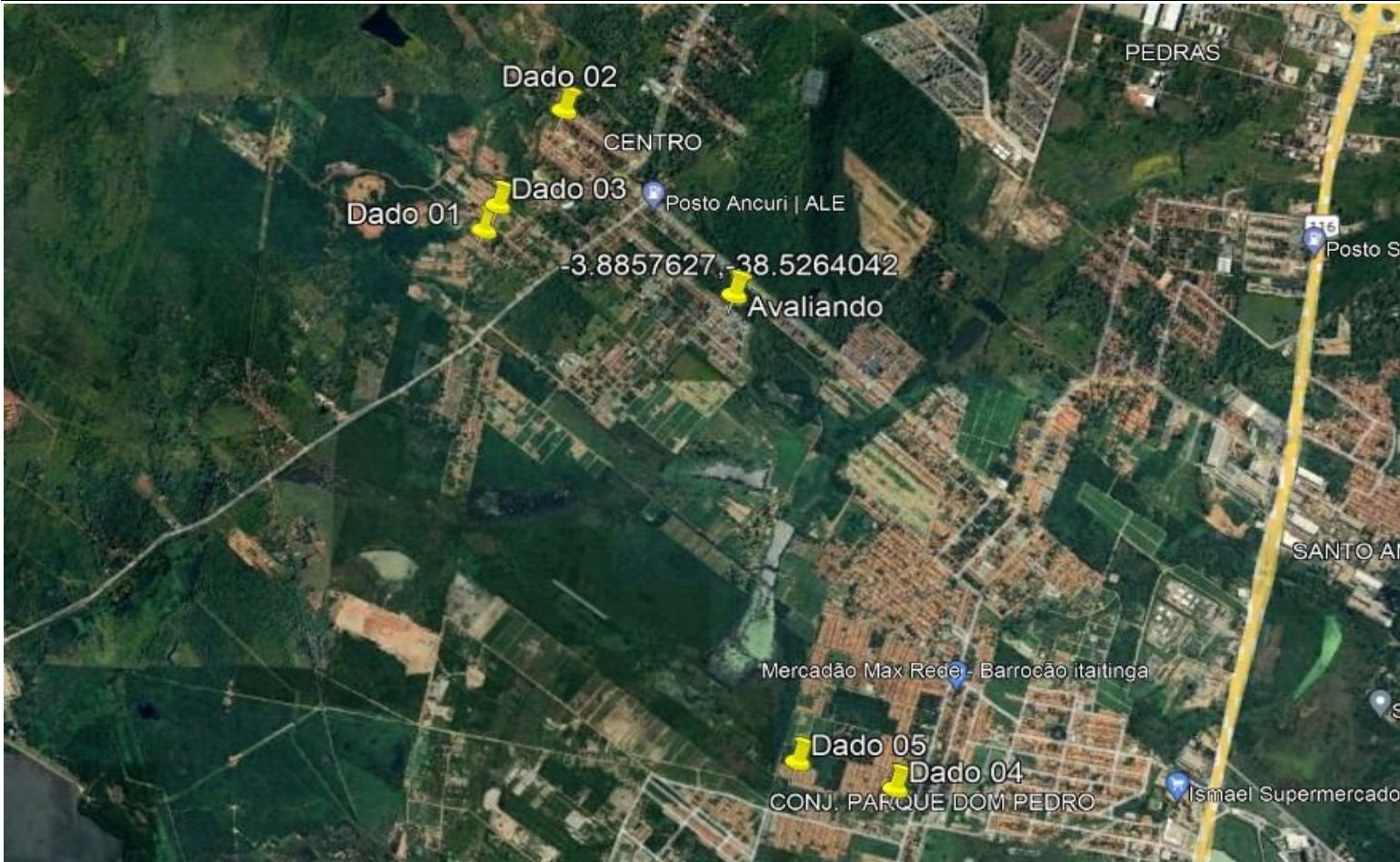
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa