

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUIS ERIVALDO DE OLIVEIRA SOUSA				Nº CPF / CNPJ 10208909320			Nome Condomínio/Empreendimento 0				
Valor Compra Venda R\$ 160.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010331117				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2			Matrícula 3.857						
Logradouro R JOSE RAFAEL PESSOA DE OLIVEIRA		Nº 98			Andar 0		Complemento				
Bairro/Setor GAMELEIRA		Cidade HORIZONTE			UF CE		CEP 62885-640	Latitude	Longitude		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado				
Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo											
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo				☐ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque				Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor Centro - Buenos Aires - Cajueiro da Malhada		☐ Suburbano ☐ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☒ Residencial	
Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo				Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente							
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 385,30 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 14,90 m Fundos 10,50 m Lado Direito: 31,00 m Lado Esquerdo: 31,60 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 0			Contato Telef				

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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 11/06/2024

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

-Trata-se de um imóvel isolado.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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?

☐

☒

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

✓ Informações extraídas da matrícula nº 3857 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Horizonte- CE: Terreno com 385,30 m² e Construção com 98,77 m². ✓ Informações extraídas do Documentação de Arrecadação Municipal nº 0006226467: Áreas não informadas. ✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 98,77 m² e área de terreno de 385,30 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 30.

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 385,30		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 98,77		Valor m²: R\$ 1.726,32		Valor Edificação: R\$ 170.508,28		
Valor de Liquidez: R\$ 134.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 171.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 171.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 171.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e um mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
3.857	0	Indefinido		98,77	R\$ 171.000,00	R\$ 134.000,00
Valor Imóvel	R\$ 171.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e um mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Local e Data SAO PAULO 12/06/2024						

"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 imóvelavaliado, 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 11/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/06/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Rua
Data Foto 11/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 11/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 11/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Avaliando
Data Foto 11/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Avaliando
Data Foto 11/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Avaliando
Data Foto 11/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor Energia
Data Foto 11/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor Água
Data Foto 11/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/06/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/06/2024

Fotos da Amostra 4



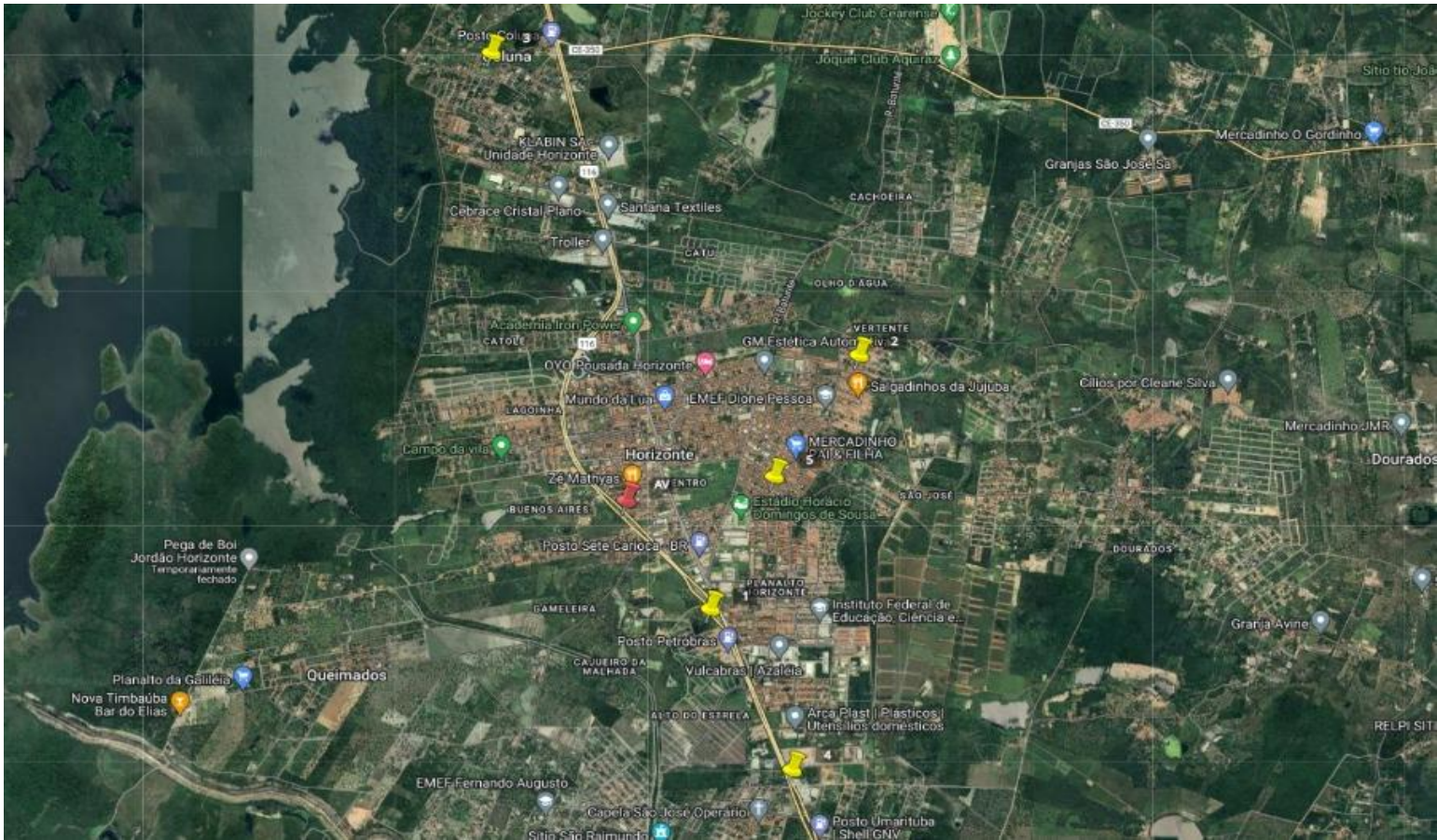
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/06/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/06/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010331117

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R. Rafael Pessoa, 98

Andar:

Complemento:

CEP: 62885-640

Bairro:Gameleira

Cidade: Horizonte - CE

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Elemento Comparativo 1

	Endereço: R. Antonio Alexsandro Queiroz da Cruz, 322							
	CEP: 62885-581	Bairro: Cajueiro da Malhada	Cidade: Horizonte - CE					
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano			
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: A					
	Imobiliária: Adriana Uchôa	Contato:	Telefone: (85) 9877-96862					
	Área Construída: 73,93 m ²	Data: 12/06/2024	Valor: R\$ 140.000,00					
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0ygzN4ED0							

Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Neuza Sena de Jesus Abreu,, 92							
	CEP: 62882-670	Bairro: Diadema	Cidade: Horizonte - CE					
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos			
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C					
	Imobiliária: ANTÔNIO BRASIL	Contato:	Telefone: (62) 9967-97104					
	Área Construída: 65,30 m ²	Data: 12/06/2024	Valor: R\$ 150.000,00					
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0ygzN4ED0							

Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua José Martins de Sousa, 222				
	CEP: 62887-555	Bairro: Catolé	Cidade: Horizonte - CE		
	Nº vagas:				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	140.000,00	73,93	0,9	1.704,31	85	0,8835	1,0000	0,9301	1,1336	1,0000	1,0000	-60,12	1.644,20	0,9647	1.644,20
2	150.000,00	65,30	0,9	2.067,38	85	0,9587	1,0000	0,9496	1,0523	1,0000	1,0000	-68,63	1.998,75	0,9668	1.998,75
3	167.000,00	99,40	0,9	1.512,07	85	0,9587	1,0000	1,0016	1,1044	1,0000	1,0000	107,25	1.619,32	1,0709	1.619,32
4	207.000,00	108,77	0,9	1.712,79	85	0,9587	0,8835	1,0244	1,1169	1,0000	1,0000	12,37	1.725,16	1,0072	1.725,16
5	230.000,00	120,00	0,9	1.725,00	85	0,9084	0,8835	1,0499	1,0801	1,0000	1,0000	-80,85	1.644,15	0,9531	1.644,15
AV		98,77													1.726,32

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.726,32	157,23	2.244,21	1.208,42	9,11	12,49	170.508,28

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 171.000,00

Croqui de Localização

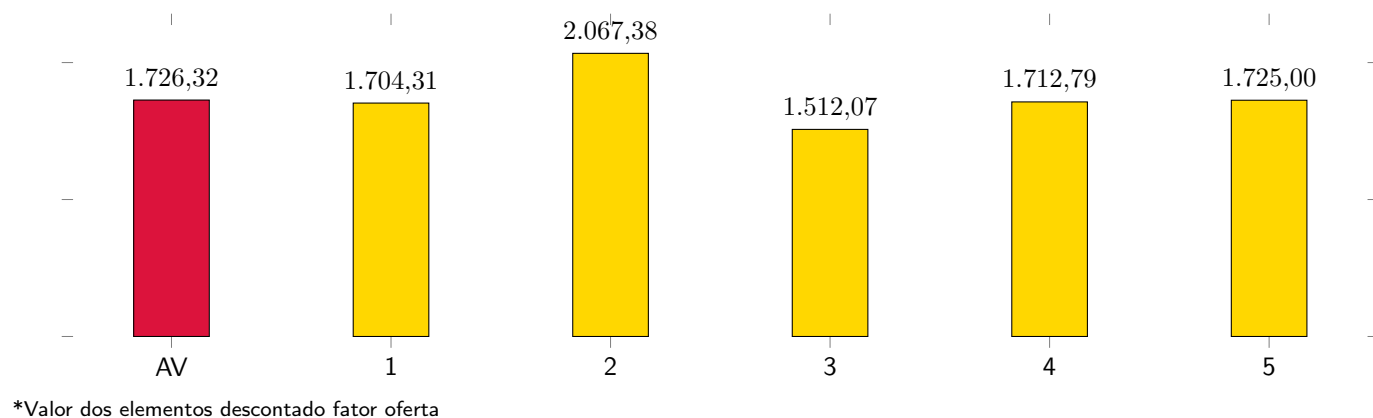
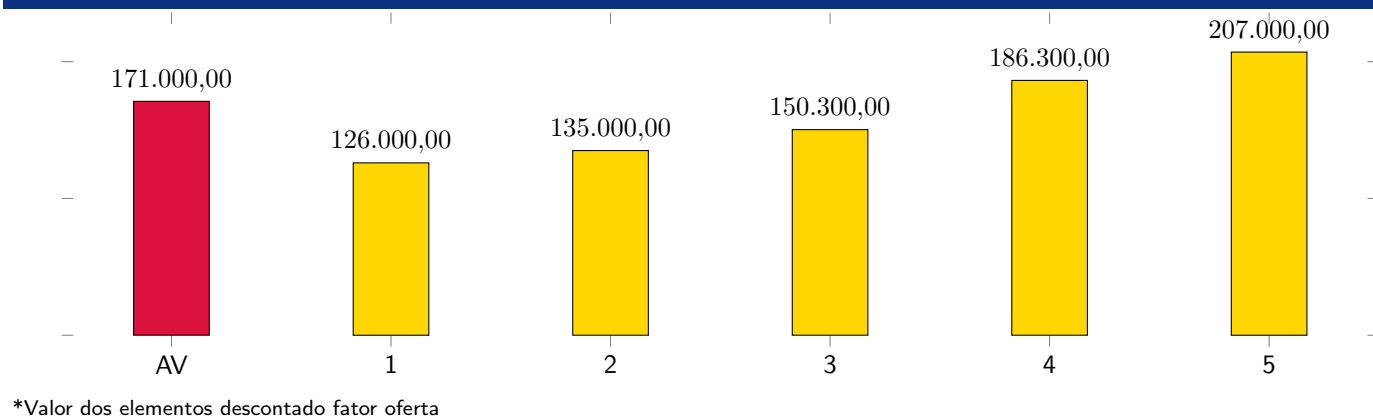


Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 171.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU513,000,03% ao mês

Manutenç1.000,000,05% ao mês

Comissão]0,25% ao mês

Total 10,32% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.12,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano4,82% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,79% ao ano

Total 20,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

78,36%

R\$ 134.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).