

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

DE OLIVEIRA SOUSA

Nº CPF / CNPJ

10208909320

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda

R\$ 160.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço

20781029

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício

15610

Matrícula

3857

Logradouro

R RAFAEL PESSOA

Nº

98

Andar

Complemento

Bairro/Setor

GAMELEIRA

Cidade

HORIZONTE

UF

CE

CEP

62885-640

Latitude

Longitude

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região

☒Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Restritivos / Depreciação

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Transporte Público - Metrô

☐Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☐Segurança pública

☒Transporte Público - Outros

☒Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☐Parque

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo/Popular

☒Normal/Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☐Regular

☒Irregular

Dimensões

Área Total:

385,30

m²

Testada (Frente):

14,90

m

Lado Direito:

31,00

m

Fração Ideal:

100,000000

%

Fundos:

10,50

m

Lado Esquerdo:

31,60

m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

NAYJARA COSTA

Contato Telefônico Acompanhante:

(85) 9868-5856

Tipo do Acompanhante

☐Corretor

☐Proprietário / Construtora

☒Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

☐Responsável Construtora

☐Engenheiro da Obra

☐Zelador

☐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:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Casa isolada térrea

Uso do Edifício:

Residencial

Padrão de acabamento do condomínio

☐Alto

☐Normal-alto

☒Normal/Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☐Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☐Interfone

☐Quadra Esportiva

☐Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☐TV a Cabo

☐TV Satélite

☐Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☒Casa

☐Apartamento

☐Galpão

☐Misto

☐Prédio Comercial

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 9

Ano Construção 2013

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal/Médio

☐Baixo/Popular

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Alvenaria

Total de Banheiros:

1

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Madeira

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa:

98,77

m²

Área Comum (m²):

0,00

m²

Área Total (m²):

98,77

m²

Cobertas 2

Descobertas 3

Privativas 5

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☒Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Terraço

1

Cimento

Pintura látex

Descoberto

Sala de Estar / Visitas

1

Cerâmico

Pintura látex

Telhado cerâmico

Sala de Jantar / Copa

1

Cerâmico

Pintura látex

Gesso

Cozinha

1

Cerâmico

Pintura látex

Gesso

Área de Serviço Coberta

1

Cimento

Pintura látex

Telhado cerâmico

Dormitório

2

Cerâmico

Pintura látex

Gesso

Suíte

1

Cerâmico

Pintura látex

Gesso

Banheiro Suíte

1

Cerâmico

Cerâmico

Gesso

Banheiro social

1

Cerâmico

Cerâmico

Gesso

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 3857 do 2º Ofício de registro de imóveis de Horizonte/CE de 08/08/2022 e IPTU sob nº de inscrição 9772591.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 23/08/2022

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

Casa isolada térrea composta por sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço coberta, terraço, 02 dormitórios, 01 banheiro social, 01 suíte.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R REGINA DE OLIVEIRA LIMA

Nº 72

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.54 km

Bairro/Setor PLANALTO HORIZONTE

Cidade HORIZONTE

UF CE

CEP 62884-045

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 02 suítes.

Fonte de Informações Joaquim Bessa

Telefone (85) 99925-4443

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00

Data Venda / Oferta 24/08/2022

Valor m² R\$ 1.833,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R 1

Nº 549

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.1 km

Bairro/Setor ZUMBI

Cidade HORIZONTE

UF CE

CEP 62882-265

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa térrea com 02 suítes.

Fonte de Informações Paulo Luiz

Telefone (85) 99155-7933

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 24/08/2022

Valor m² R\$ 2.183,91

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 87,00

Área Privativa 87

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R MILTON FIGUEIREDO

Nº 162

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.4 km

Bairro/Setor ALTO DA ESTRELA

Cidade HORIZONTE

UF CE

CEP 62885-095

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa térrea com 02 dormitórios e 01 banheiro social

Fonte de Informações Ergue Imóveis

Telefone (85) 99223-1399

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 99.000,00

Data Venda / Oferta 24/08/2022

Valor m² R\$ 1.736,84

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 100,00

Área da Edificação (m²) 57,00

Área Privativa 57

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R JOSE ALCI PINHEIRO MENDES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.09 km

Bairro/Setor DIADEMA

Cidade HORIZONTE

UF CE

CEP 62882-578

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa térrea com 02 dormitórios e 01 banheiro social

Fonte de Informações Ergue Imóveis

Telefone (85) 99223-1399

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 115.000,00

Data Venda / Oferta 24/08/2022

Valor m² R\$ 1.642,86

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 100,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AV JOSE LEANDRO BEZERRA COSTA

Nº 645

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.99 km

Bairro/Setor DIADEMA

Cidade HORIZONTE

UF CE

CEP 62882-650

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro social

Fonte de Informações Paulo Luiz

Telefone (85) 99155-7933

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 157.000,00

Data Venda / Oferta 24/08/2022

Valor m² R\$ 2.121,62

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 100,00

Área da Edificação (m²) 74,00

Área Privativa 74

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

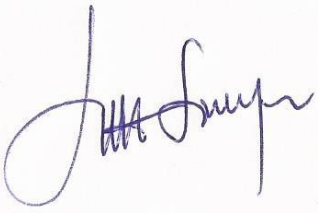
Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	120,00	220.000,00	1.833,33	0,9000	1,0500	0,9000	1,0000	1,0500	1.637,21
Amostra 2	87,00	190.000,00	2.183,91	0,9000	1,0500	0,9000	1,0000	1,0000	1.857,42
Amostra 3	57,00	99.000,00	1.736,84	0,9000	1,1000	0,9000	1,0500	0,8500	1.381,17
Amostra 4	70,00	115.000,00	1.642,86	0,9000	1,1000	0,9000	0,9500	1,0000	1.390,60
Amostra 5	74,00	157.000,00	2.121,62	0,9000	1,1000	0,9000	0,9500	1,0000	1.795,85
Fatores:									
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização, (5) - Área									
									MÉDIAS DAS AMOSTRAS
									1.612,45
									Saneamento das Amostras (+/-30%)
									Valor Mínimo
									1.128,72
									Valor Máximo
									2.096,19

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno

(Versão: OUT2021)

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 98,77		Valor m²: R\$ 1.612,45		Valor Edificação: R\$ 159.261,68			
Valor de Liquidez: R\$ 144.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 160.000,00			
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 160.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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 25/08/2022							

"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 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 Fachada Principal
Descrição Identificação numérica
Data Foto 22/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada interna da casa
Data Foto 22/08/2022



Representação Terraço
Descrição Vista interna terraço
Data Foto 22/08/2022



Representação Terraço
Descrição Vista interna terraço
Data Foto 22/08/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição Vista interna sala de estar
Data Foto 22/08/2022



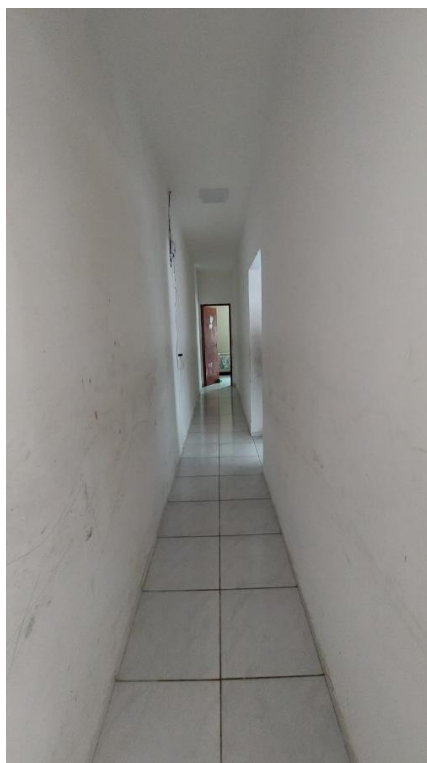
Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição Vista interna sala de jantar
Data Foto 22/08/2022



Representação Cozinha

Descrição Vista interna cozinha

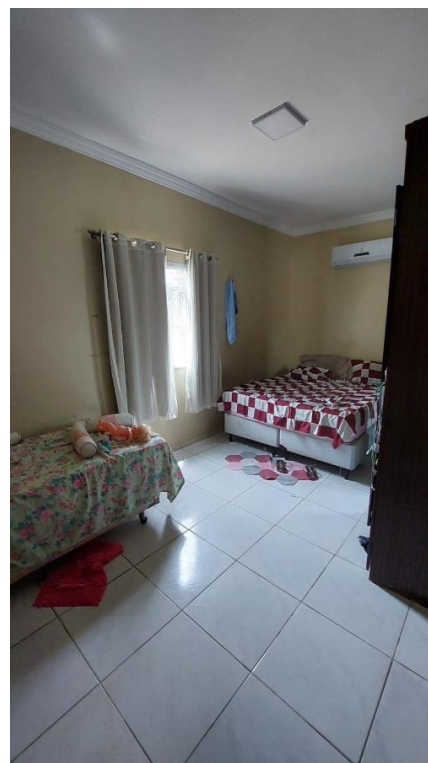
Data Foto 22/08/2022



Representação Corredor

Descrição Vista interna corredor

Data Foto 22/08/2022



Representação Suíte

Descrição Vista interna suíte

Data Foto 22/08/2022



Representação Dormitório

Descrição Vista interna dormitório 1

Data Foto 22/08/2022



Representação Dormitório

Descrição Vista interna dormitório 2

Data Foto 22/08/2022



Representação Banheiro Suíte

Descrição Vista interna banheiro suíte

Data Foto 22/08/2022



Representação Banheiro social
Descrição Vista interna banheiro social
Data Foto 22/08/2022

Fotos da Amostra 1
Fotos da Amostra 2
Fotos da Amostra 3
Fotos da Amostra 4
Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa