



Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VALMIR DA SILVA CUNHA		Nº CPF / CNPJ 77336801315		Nome Condomínio/Empreendimento --	
Valor Compra Venda R\$ 700.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 14529613	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 20260	
Logradouro R NOEL ROSA		Nº 2060		Andar --	
Bairro/Setor JOAO XXIII		Cidade FORTALEZA		UF CE	
		CEP 60525-310		Latitude -03.770461	
				Longitude -38.587517	

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 Tipo Pavimentação: Asfalto		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 ☐ Outro - Descrever Abaixo		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 Limites do Bairro/Setor CONJ. ESPERANÇA E HENRIQUE JORGE		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: 264,00 m² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 44,00 m Fração Ideal: % Fundos 6,00 m Lado Esquerdo: 44,00 m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: MANOEL		Contato Telefônico Acompanhante: (85) 99702-8311	
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:

Nº Unidades Por Andar:

Nº Total de Unidades no condomínio:

Nº de Elevadores:

Valor Condomínio:

☐ Por Mês

☐ Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

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

☐ Sobrado

☐ Loja

☐ Sala Comercial

☐ Vaga(s) Autônoma(s)

☐ Depósito Autônomo

☐ Loft

☐ Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒ Habitado

☐ Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 3

Ano Construção

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: 4

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa: 227,42 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 227,42 m²

Área Averbada: 227,42 m²

Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 Descobertas 3 Privativas 3

Face Imóvel

☐ Sul

☐ Norte

☒ Leste

☐ Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Garagem	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Churrasqueira	1	CERÂMICA	REVST. CERÂMICO	TELHA APARENTE
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Sala de Jantar / Copa	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	CERÂMICA	REVST. CERÂMICO	LAJE
Despensa	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Dormitório	2	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Banheiro social	1	CERÂMICA	REVST. CERÂMICO	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICA	REVST. CERÂMICO	LAJE
Suíte	3	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Banheiro Suíte	3	CERÂMICA	REVST. CERÂMICO	LAJE
Varanda / Sacada	2	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Garagem	2	CERÂMICA	PINTURA	DESCOBERTA

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 avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbado in loco, o imóvel possui duas vagas de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para o cálculo. A matrícula e os dados cadastrais mencionam a área de terreno de 264,00m², área construída de 227,42m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula convergentes com as áreas mencionadas na ficha de dados cadastrais e de acordo com o estimado na vistoria. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes.

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2018)

Página 2 / 9

Amostras:

1

Logradouro R 52

Nº 31

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 10.4 km

Bairro/Setor PREFEITO JOSE WALTER

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60750-660

Latitude -3.8319044

Longitude -38.5538421

Descrição Casa de 6 quartos sendo 2 suítes com 1 banheiro social e 2 vagas de garagem

Fonte de Informações Luiz Alberto Bittencourt Senna

Telefone (85) 99952-8921

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 2.866,24

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 157,00

Área Privativa 157

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 43

2

Logradouro R JUVENAL GALENO

Nº 723

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 7.9 km

Bairro/Setor BENFICA

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60015-340

Latitude -03.737551

Longitude -38.540841

Descrição Casa de 5 quartos sendo 2 suítes com 1 banheiro social e 2 vagas de garagem

Fonte de Informações FLÁVIO AUGUSTO MORAIS FERREIRA

Telefone (85) 99991-1925

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 2.886,60

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 97,00

Área Privativa 97

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 43

3

Logradouro R ALVARO FERNANDES

Nº 70

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 6 km

Bairro/Setor MONTESE

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60420-570

Latitude -03.757797

Longitude -38.557621

Descrição Casa de 6 quartos sendo 3 suítes com 2 vagas de garagem

Fonte de Informações AR IMÓVEIS

Telefone (85) 98818-4456

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 3.508,77

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 114,00

Área Privativa 114

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 45

4

Logradouro R SALVADOR CORREIA DE SA

Nº 1517

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 19.6 km

Bairro/Setor JOSE DE ALENCAR

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60830-065

Latitude -03.802290

Longitude -38.474250

Descrição Casa de 6 quartos sendo 3 suítes com 2 vagas de garagem

Fonte de Informações Corretora e Avaliadora de Imóveis - Conceição Silva

Telefone (85) 99722-7695

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 3.120,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 125,00

Área Privativa 125

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 47

5

Logradouro R FRANCISCA RANGEL

Nº 517

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 7.4 km

Bairro/Setor PARQUELANDIA

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60455-390

Latitude -03.738623

Longitude -38.553269

Descrição Casa de 3 quartos sendo 1 suíte com 1 banheiro social e 2 vagas de garagem

Fonte de Informações MM IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Telefone (85) 99994-0522

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 3.200,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 47

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	157,00	450.000,00	2.866,24	0,9000	0,9600	1,1000	1,1000	1,0000	1,0700	3.182,49
Amostra 2	97,00	280.000,00	2.886,60	0,9000	0,9000	1,1000	1,1000	1,0000	1,0700	3.017,15
Amostra 3	114,00	400.000,00	3.508,77	0,9000	0,9200	1,0700	1,1000	1,0000	1,0700	3.645,76
Amostra 4	125,00	390.000,00	3.120,00	0,9000	0,9300	1,0500	1,1000	0,9400	1,0000	2.832,68
Amostra 5	150,00	480.000,00	3.200,00	0,9000	0,9500	1,0200	1,1000	1,0700	1,0700	3.280,62

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

3.191,74

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo 2.234,22

Valor Máximo 4.149,26

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 227,42	Valor m²: R\$ 3.191,74	Valor Edificação: R\$ 725.865,89
Valor de Liquidez: R\$ 540.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 725.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 725.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 725.000,00	Valor por extenso: setecentos e vinte e cinco 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\$ 725.000,00	Valor por extenso: setecentos e vinte e cinco mil reais				

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2018)

Página 3 / 9

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 09/06/2021		

"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 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 09/06/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Vizinhos
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Vizinhos
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 09/06/2021



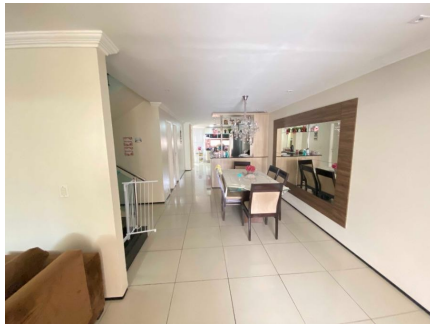
Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição e escada
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 09/06/2021



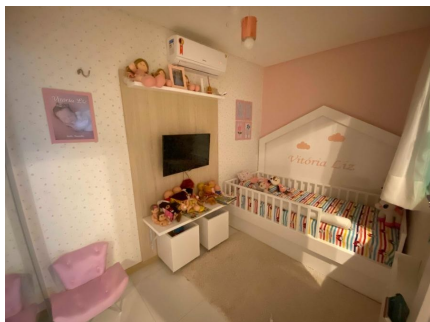
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 09/06/2021



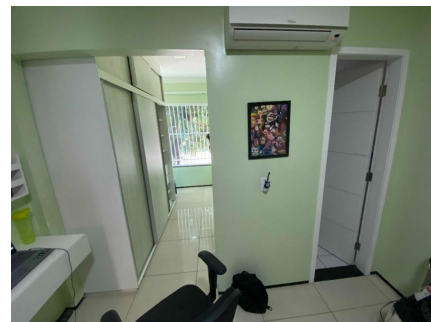
Representação Fundos
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Dormitório
Descrição 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 1 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 1 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 1 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 1 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



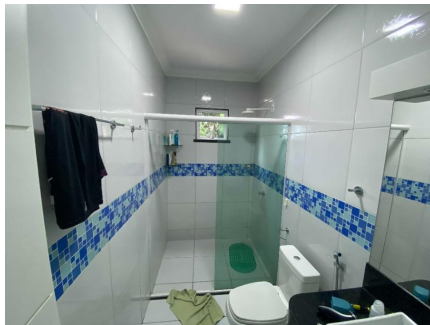
Representação Suíte
Descrição 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



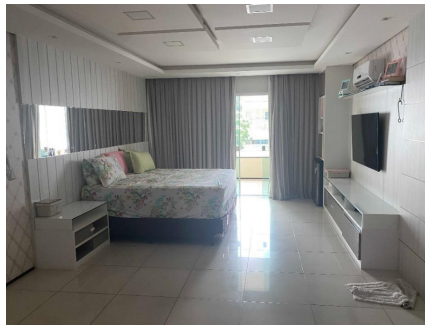
Representação Varanda / Sacada
Descrição suíte 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 2 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 3 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



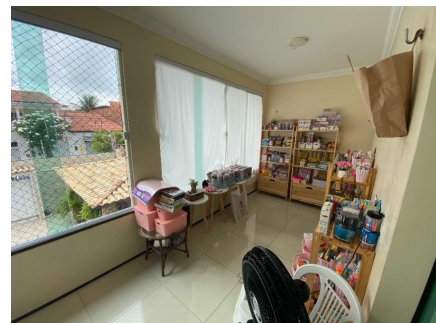
Representação Suíte
Descrição 3 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 3 - closet - (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição 3 - closet - (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição 3 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição 3 (2º Pavimento)
Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 5

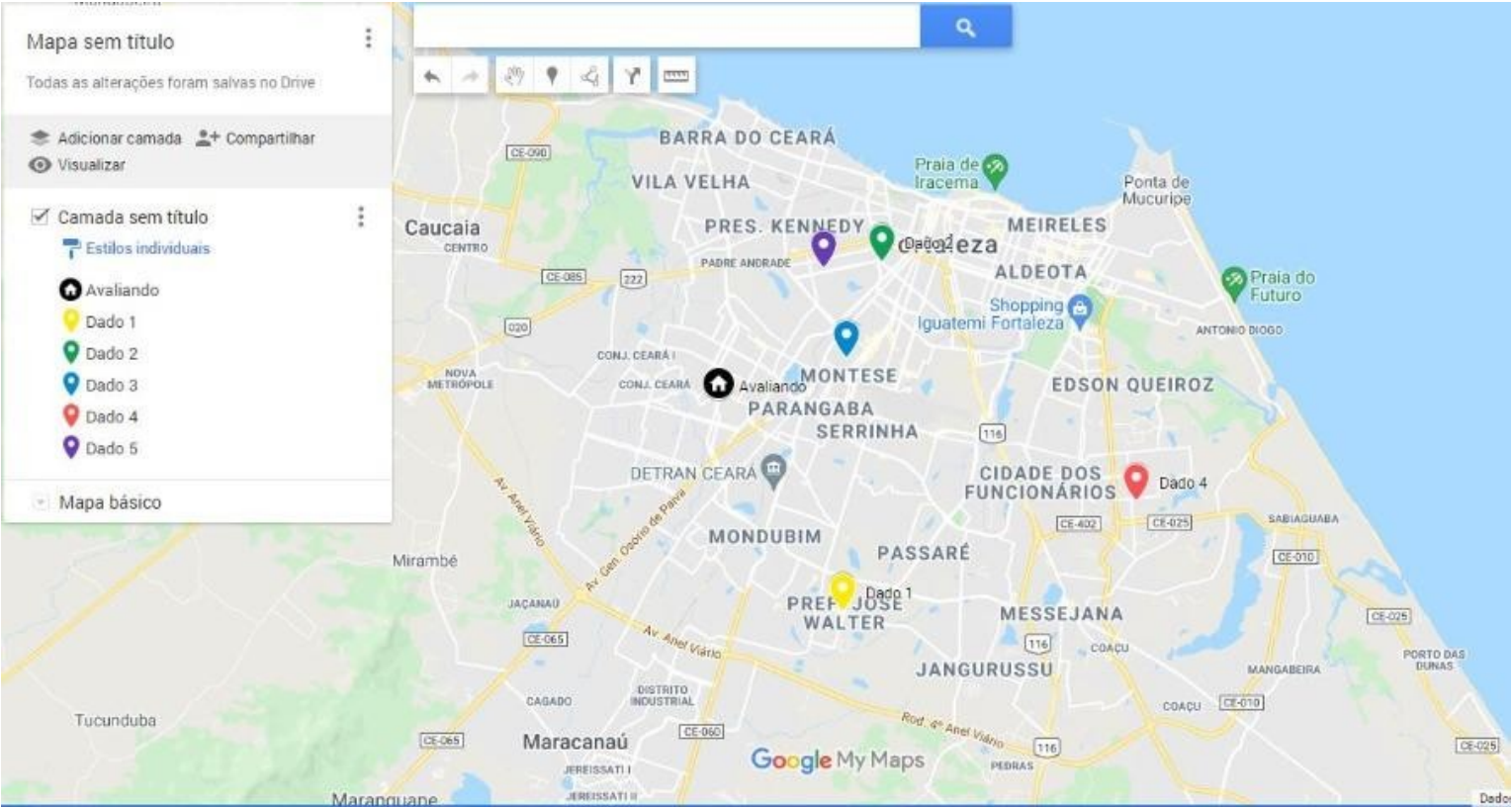


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa