

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

MILTON JOSE DOS ANJOS FILHO

Nº CPF / CNPJ

35117303768

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda

R\$ 300.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço

0010124723

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 2

Matrícula 21.151

Logradouro R D

Nº 38

Andar TERRENO 04

Complemento LT 19 LT 20

Bairro/Setor

BRISA DAS PRAIAS

Cidade AQUIRAZ

UF CE

CEP 61700-000

Latitude -03.945266

Longitude -38.381374

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:

Paralelepípedo

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

Limites do Bairro/Setor

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: 168,00

m²

Testada (Frente): 7,00

m

Lado Direito: 24,00

m

Fração Ideal: 100,000000

%

Fundos 7,00

m

Lado Esquerdo: 24,00

m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

VISTORIA EXTERNA

Contato Telefônico Acompanhante:

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

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 11

Ano Construção 2012

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: 0

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas

Esquadrias Madeira

Nº Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 0

Dimensões

Área Privativa: 130,91

m²

Área Comum (m²): 0,00

m²

Área Total (m²): 130,91

m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☒Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

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?

☒Sim

☐Não

Dados de acordo com a matrícula 21151 do CRI da 1ª Zona da Comarca do Aquiraz/CE de 21/11/2012 e IPTU sob nº de inscrição 109135.

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)?

☒

Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.

Amostras: Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

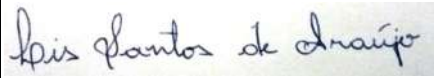
1	Logradouro R FLOR DE LIRIO	Nº 80	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor PARQUE DAS FLORES	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude -03.910400	Longitude -38.384470
	Descrição Casa duplex com 03 suítes			Fonte de Informações	Ciro Paiva	
	Telefone (85) 98956-6313					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 2.424,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 198,00
	Área da Edificação (m²) 132,00					
	Área Privativa 132			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro AV OSWALDO CAMARA	Nº 118	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor CABECEIRA DA ROCA	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Casa duplex com 03 dormitórios, sendo 01 suíte			Fonte de Informações	Afrânio Praxedes	
	Telefone (85) 99431-7281					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	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\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 2.421,05	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 228,00
	Área da Edificação (m²) 95,00					
	Área Privativa 95			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R JOAO DE CASTRO	Nº 10	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor DIVINEIA	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude -03.897235	Longitude -38.434290
	Descrição Casa térrea com 02 dormitórios, sendo 01 suíte			Fonte de Informações	Solucionaria Imobiliária	
	Telefone (85) 99207-9577					
	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\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 2.345,68	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 198,00
	Área da Edificação (m²) 81,00					
	Área Privativa 81			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R TIBURCIO TARGINO	Nº 1831	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor PARQUE DAS FLORES	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude -03.911830	Longitude -38.383610
	Descrição Casa duplex com 03 suítes			Fonte de Informações	Ergue Imóveis	
	Telefone (85) 99223-1399					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2023
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom					
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 2.121,21	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 192,00
	Área da Edificação (m²) 132,00					
	Área Privativa 132			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R B	Nº 144	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor DIVINEIA	Cidade AQUIRAZ	UF CE	CEP 61700-000	Latitude -03.913320	Longitude -38.386590
	Descrição Casa térrea com 02 dormitórios, sendo 01 suíte			Fonte de Informações	Cláudio Mendes	
	Telefone (85) 98738-4462					
	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\$ 195.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 2.166,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00
	Área da Edificação (m²) 90,00					
	Área Privativa 90			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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	132,00	320.000,00	2.424,24	0,9000	1,1500	2.509,09
Amostra 2	95,00	230.000,00	2.421,05	0,9000	1,1000	2.396,84
Amostra 3	81,00	190.000,00	2.345,68	0,9000	1,1500	2.427,78
Amostra 4	132,00	280.000,00	2.121,21	0,9000	1,1500	2.195,45
Amostra 5	90,00	195.000,00	2.166,67	0,9000	1,0000	1.950,00
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS			2.295,83
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Localização			Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 1.607,08
						Valor Máximo 2.984,58

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 130,91	Valor m²: R\$ 2.295,83	Valor Edificação: R\$ 300.547,10
Valor de Liquidez: R\$ 209.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 300.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 300.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos 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
21.151	0	Indefinido		130,91	R\$ 300.000,00	R\$ 209.000,00
Valor Imóvel	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ENGENHARIA LUIZ GUILHERME	Nome do Avaliador LIS SANTOS DE ARAUJO
CREA / CAU	061394749-5	
Local e Data		
FORTALEZA		
17/04/2023		

"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 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 Frente da casa
Data Foto 13/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua do avaliando
Data Foto 13/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Outra vista da rua do avaliando
Data Foto 13/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição Outra vista da frente
Data Foto 13/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação existente na rua
Data Foto 13/04/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica da casa
Data Foto 13/04/2023

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa