Laudo de avaliação de imóveis

CP Imóvel (crédito com garantia) - Padrão

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário NIDIA PAULO DE LIRA	**Nº CPF / CNPJ** 26264921831			**Nome Condomínio/Empreendimento**	
Valor Compra Venda R$ 280.000,00	**Data Venda**			**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 18225834	
Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 15750	**Matrícula** 18587			
Logradouro R AMARO JOSE SOUSA	**Nº** 315	**Andar**		**Complemento** CS 5	
Bairro/Setor MONDUBIM	**Cidade** FORTALEZA	**UF** CE	**CEP** 60762-475	**Latitude** -03.825869	**Longitude** -38.566694

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] 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
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [ ] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Arvoredo e Dois Irmãos.

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 135,14 m² | Testada (Frente): 5,80 m | Lado Direito: 23,30 m

Fração Ideal: 0,038460 % | Fundos 5,80 m | Lado Esquerdo: 23,30 m

Tipo de Implantação
- [x] Condomínio
- [ ] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: NIDIA PAULA DE LIRA NOGUEIRA

Contato Telefônico Acompanhante: (85) 98643-9386

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:** 26	**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
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio
- [x] Playground
- [ ] Gerador
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [x] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [x] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Misto
- [ ] Prédio Comercial
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 7

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [ ] Bom/Boa
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 1

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa: 141,00 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 141,00 m²

Área Averbada: 53.48 m² | Área não Averbada 87.52 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 0 **Privativas** 1

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Área de Serviço Coberta	1	Cimentado	Pintura	Laje
Banheiro social	1	Cerâmico	Revest. Cerâmico	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Revest. Cerâmico	Laje
Sala de Estar / Visitas	2	Cerâmico	Pintura	Telhado / Laje
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Telhado
Despensa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Suíte	2	Cerâmico	Pintura	Telhado / Laje
Banheiro Suíte	2	Cerâmico	Revest. Cerâmico	Telhado / Laje

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

	Sim	Não
Data da Vistoria: 03/02/2022		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Durante vistoria "in loco" foi possível visualizar que a área de terreno está convergente e a área construída do imóvel diverge da área constante em matrícula. Portanto, a área utilizada no cálculo foi estimada em vistoria.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Durante vistoria "in loco" foi possível visualizar que a área de terreno está convergente e a área construída do imóvel diverge da área constante em matrícula. Portanto, a área utilizada no cálculo foi estimada em vistoria.		
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☒	☐
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☐	☒
A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.		
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 habitalidade?	☒	☐
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, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A fração ideal mencionada em matrícula é de 0,038460 %. A matrícula menciona a área de terreno de 135,14 m², área construída de 53,48 m²; o IPTU menciona a área de terreno de 5.207,00 m², área construída de 53,48 m²; de acordo com a vistoria a área de terreno é de 135,14 m², área construída de 141,00 m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas estimadas na vistoria. A causa da divergência se dá pelo fato de haver uma construção a mais comparada a área da matricula. Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel possui uma área total de 141,00 m² e apresenta área de cobertura leve na garagem e pav. superior em torno de 87,52 m², com isso aplicou-se uma ponderação de 80%, encontrando uma área ponderada de 70,01 m², com isso, perfazendo a área total de cálculo de 123,50 m².

Amostras:

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

1	**Logradouro** R HOLANDA	**Nº** 1717	**Andar**	**Complemento** COND OSVALDO STUDART		**Proximidade do Imóvel** 4.1 km
	Bairro/Setor JARDIM CEARENSE	**Cidade** FORTALEZA	**UF** CE	**CEP** 60712-165	**Latitude** -03.791178	**Longitude** -38.566992
	Descrição Sala, cozinha, 4 suítes, 5 wcs e 4 vagas			**Fonte de Informações** Alpha Conceito		**Telefone** (85) 99985-9803
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 4	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 5	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.500.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/02/2022	**Valor m²** R$ 5.769,23	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 260,00
	Área Privativa 260		**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53		
2	**Logradouro** R DIAMANTE	**Nº** 100	**Andar**	**Complemento** Condomínio Carmel Mondubim		**Proximidade do Imóvel** 2.9 km
	Bairro/Setor MONDUBIM	**Cidade** FORTALEZA	**UF** CE	**CEP** 60761-445	**Latitude** -03.811429	**Longitude** -38.557701
	Descrição Sala, cozinha, 3 suítes, 4 wcs e 2 vagas			**Fonte de Informações** Mario Pinheiro Corretor de Imóveis		**Telefone** (85) 98777-1604
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 695.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/02/2022	**Valor m²** R$ 6.261,26	**Padrão** Normal-alto	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 111,00
	Área Privativa 111		**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 54		
3	**Logradouro** R CORONEL ALVES RIBEIRO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento** Condomínio Village Jardins		**Proximidade do Imóvel** 10 km
	Bairro/Setor MESSEJANA	**Cidade** FORTALEZA	**UF** CE	**CEP** 60842-220	**Latitude** -03.822279	**Longitude** -38.500445
	Descrição Sala, cozinha, 1/4, 2 suítes, 3 wcs e 3 vagas			**Fonte de Informações** MR DIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		**Telefone** (85) 98810-5817
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 1	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 4	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 590.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/02/2022	**Valor m²** R$ 5.130,43	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 115,00
	Área Privativa 115		**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 51		
4	**Logradouro** R FAGUNDES VARELA	**Nº** 455	**Andar**	**Complemento** Condomínio Verona		**Proximidade do Imóvel** 6.4 km
	Bairro/Setor ITAPERI	**Cidade** FORTALEZA	**UF** CE	**CEP** 60714-010	**Latitude** -03.783797	**Longitude** -38.562895
	Descrição Sala, cozinha, 3 suítes, 4 wcs e 3 vagas			**Fonte de Informações** Audimóveis Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME		**Telefone** (85) 98840-7443
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 4	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 648.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/02/2022	**Valor m²** R$ 4.595,74	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 141,00
	Área Privativa 141		**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 51		
5	**Logradouro** R DIAMANTE	**Nº** 100	**Andar**	**Complemento** Condomínio Carmel Mondubim		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor MONDUBIM	**Cidade** FORTALEZA	**UF** CE	**CEP** 60761-445	**Latitude** -03.811429	**Longitude** -38.557701
	Descrição Sala, cozinha, 1/4, 3 suítes, 4 wcs e 2 vagas			**Fonte de Informações** INOV9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA-ME		**Telefone** (85) 98568-0982
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 1	**Total de Banheiros** 4	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 600.000,00	**Data Venda / Oferta** 03/02/2022	**Valor m²** R$ 5.172,41	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 116,00
	Área Privativa 116		**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53		

Tabela de homogenização

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	260,00	1.500.000,00	5.769,23	0,9000	1,1000	0,8700	0,7000	0,8200	0,8800	2.508,41
Amostra 2	111,00	695.000,00	6.261,26	0,9000	0,9700	0,8500	0,9000	0,8200	0,8300	2.878,14
Amostra 3	115,00	590.000,00	5.130,43	0,9000	0,9800	0,8800	0,8000	0,8200	0,8800	2.316,91
Amostra 4	141,00	648.000,00	4.595,74	0,9000	1,0300	0,8800	0,8000	0,8200	0,9400	2.321,93
Amostra 5	116,00	600.000,00	5.172,41	0,9000	0,9800	0,8700	0,9000	0,8200	0,8800	2.591,26

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 2.523,33

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Minimo 1.766,33 — Valor Máximo 3.280,33

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 123,50	Valor m²: R$ 2.523,30	Valor Edificação: R$ 311.630,92
Valor de Liquidez: R$ 217.000,00	Valor Imóvel:	R$ 310.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 310.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 310.000,00	Valor por extenso: trezentos e dez mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R$ 310.000,00	Valor por extenso: trezentos e dez mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação SGL AVALIAÇÕES,PERICIAS E ENGENHARIA LTDA	**Nome do Avaliador** GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	**CREA / CAU** CREA-050159888-0

Local e Data
Aracaju
04/02/2022



"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 Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinhos
Data Foto 03/02/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação
Descrição Area comum
Data Foto 03/02/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação
Descrição Escadas
Data Foto 03/02/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição 1
Data Foto 03/02/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Cond
Data Foto 03/02/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 03/02/2022



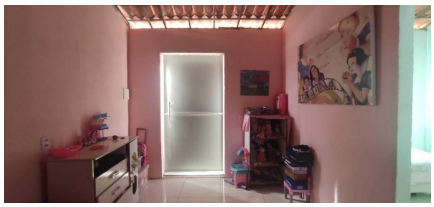
Representação Vaga de Garagem
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 03/02/2022



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 03/02/2022



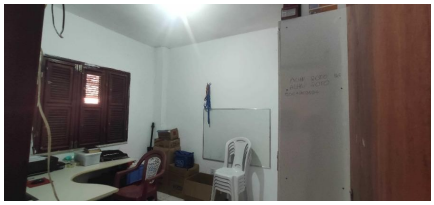
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 03/02/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição 2
Data Foto 03/02/2022



Representação Suíte
Descrição 1
Data Foto 03/02/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição reversível - 1
Data Foto 03/02/2022



Representação Suíte
Descrição 2
Data Foto 03/02/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição 2
Data Foto 03/02/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho do cond.
Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 4



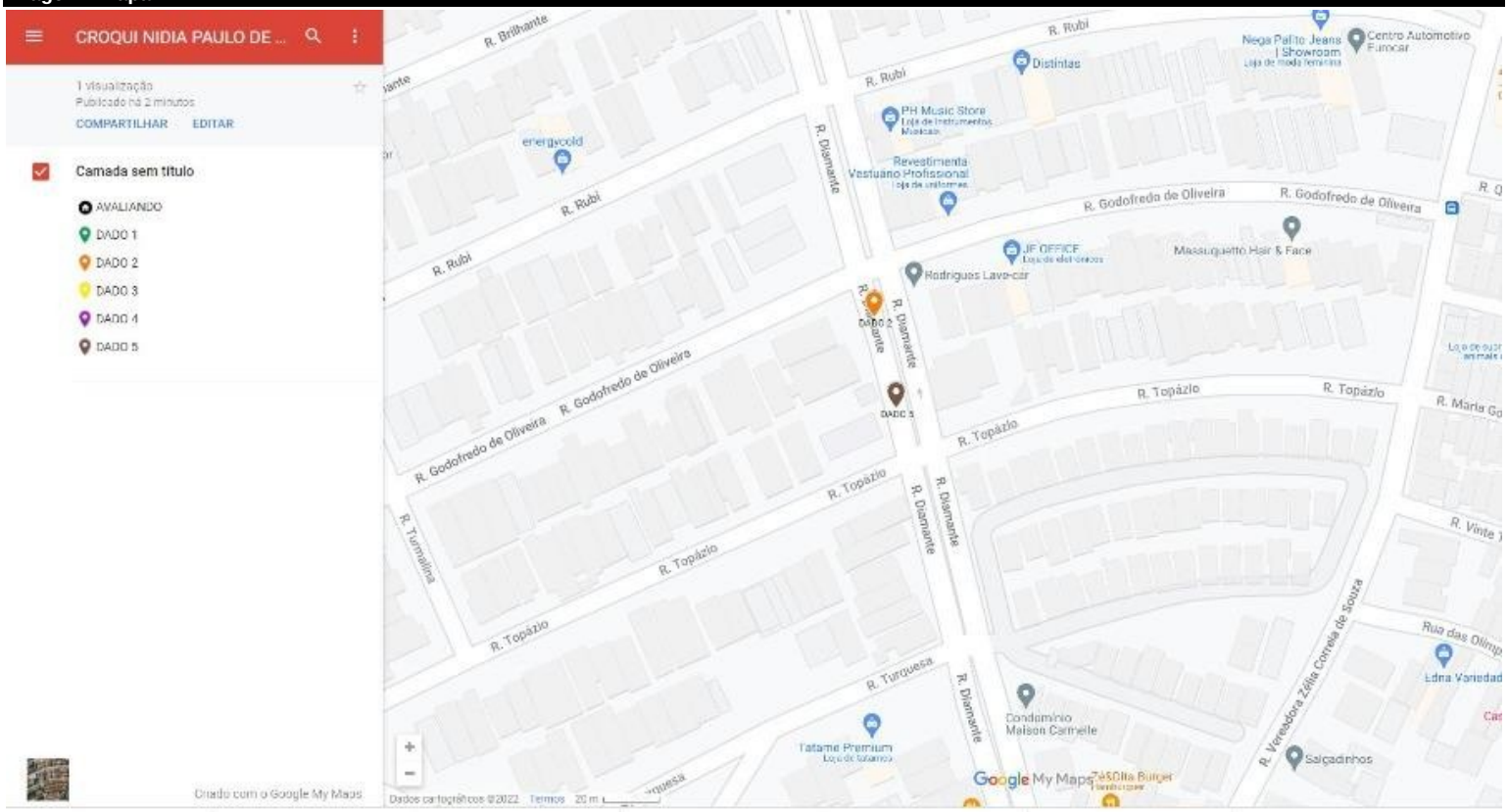
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/02/2022

Fotos da Amostra 5

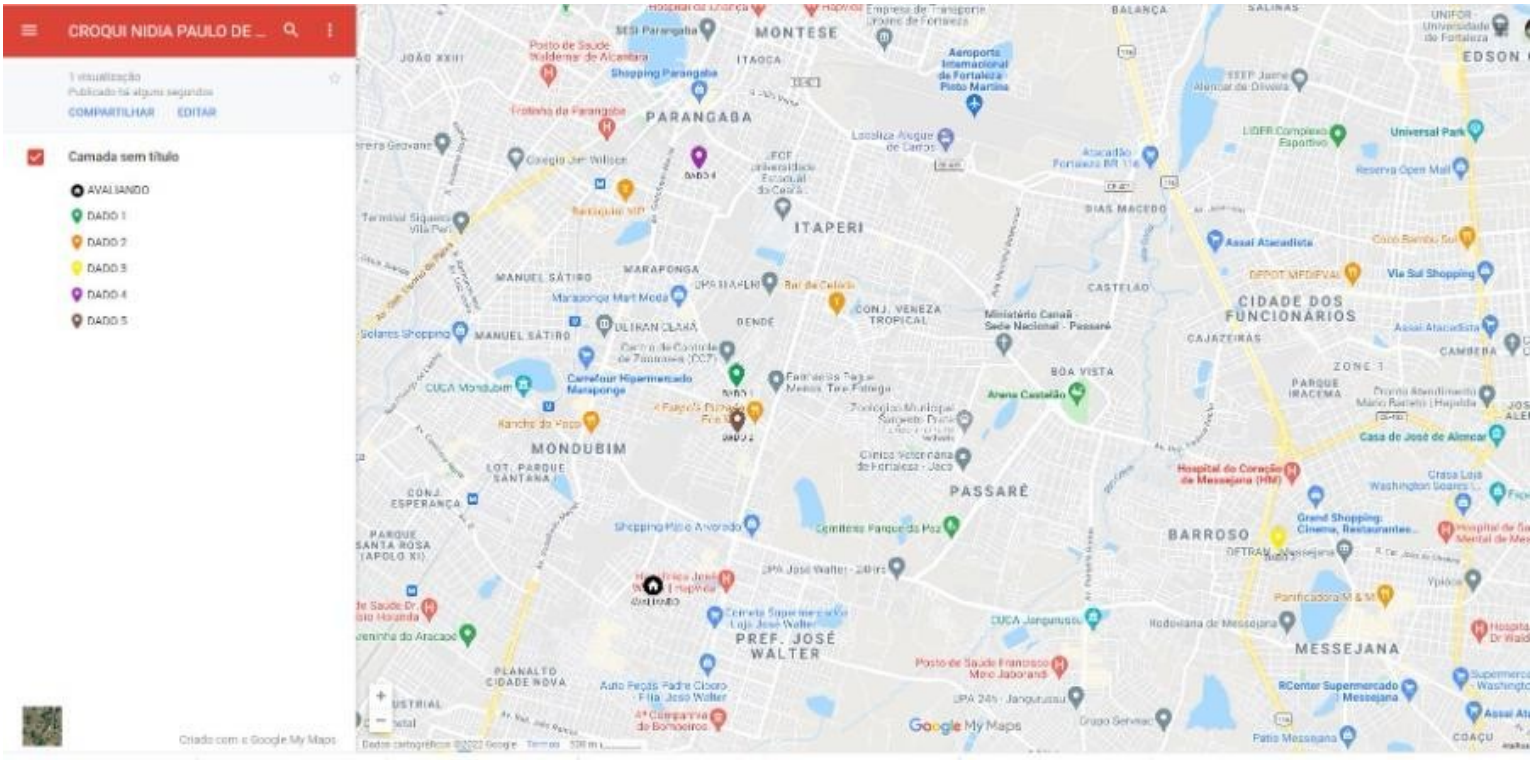


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/02/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa