

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>IDENTIFICAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MADEIREIRA URBANO LTDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nº CPF / CNPJ 07303225000166                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nome Condomínio/Empreendimento                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Valor Compra Venda R\$ 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Data Venda                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 10485                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Proprietário / Construtora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Nº Cartório/Ofício 1         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          | Matrícula 10.485                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Logradouro AC PELA RODOVIA ESTRUTURANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nº 26                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          | Andar                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Complemento                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Bairro/Setor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Cidade PITOMBEIRA            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          | UF CE                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CEP 62606-000                                                                                                                                                                        | Latitude                                                                                                                                                                                                     | Longitude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| <b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Região</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar<br><input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                              | <input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     | <b>Infraestrutura Urbana</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Água<br><input type="checkbox"/> Pavimentação<br><input type="checkbox"/> Fossa<br><input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário<br><input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial<br><input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano<br><input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica<br><input checked="" type="checkbox"/> Telefone<br><input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote)<br><input type="checkbox"/> Gás Canalizado                                                                                             |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              | <b>Restritivos / Depreciação</b><br><input type="checkbox"/> Favela<br><input type="checkbox"/> Córregos/Rios<br><input type="checkbox"/> Risco Ambiental<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>Serviços Públicos e Comunitários</b><br><input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô<br><input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública<br><input checked="" type="checkbox"/> Lazer<br><input type="checkbox"/> Aeroporto<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                              | <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial<br><input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros<br><input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo<br><input type="checkbox"/> Shopping<br><input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s)<br><input type="checkbox"/> Rede Bancária<br><input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais<br><input checked="" type="checkbox"/> Parque |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     | <b>Análise da Região do Bairro/Setor</b><br>Localização <input type="checkbox"/> Urbano<br>Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente<br>Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75%<br>Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial<br><b>Limites do Bairro/Setor</b><br><input type="checkbox"/> Suburbano<br><input type="checkbox"/> Estável<br><input type="checkbox"/> 25% - 75%<br><input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Imóvel Rural<br><input type="checkbox"/> Decrescente<br><input type="checkbox"/> Menos de 25%<br><input type="checkbox"/> Residencial |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              | <b>Padrão construtivo predominante na Região</b><br><input type="checkbox"/> Alto<br><input type="checkbox"/> Normal-alto<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo<br><b>Fatores Valorizantes</b><br><input type="checkbox"/> Vista - Mar<br><input type="checkbox"/> Vista - Parque<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo<br><input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô<br><input type="checkbox"/> Vista Permanente |  |  |
| <b>Terreno</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Topografia</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana<br><input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                              | <input type="checkbox"/> Active (> 10%)<br><input type="checkbox"/> Declive (> 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Formato</b><br><input type="checkbox"/> Regular<br><input checked="" type="checkbox"/> Irregular |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Dimensões</b><br>Área Total: 71.862,04 m²<br>Fração Ideal: %<br>Testada (Frente): 201,22 m<br>Fundos m<br>Lado Direito: m<br>Lado Esquerdo: m                                     |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Tipo de Implantação</b><br><input type="checkbox"/> Condomínio<br><input checked="" type="checkbox"/> Isolado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nome Acompanhante Vistoria:                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Contato Telefônico Acompanhante:                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Tipo do Acompanhante</b><br><input type="checkbox"/> Corretor<br><input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora<br><input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário<br><input type="checkbox"/> Responsável Construtora<br><input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra<br><input type="checkbox"/> Zelador<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 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: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Uso do Edifício: Residencial |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Padrão de acabamento do condomínio<br><input type="checkbox"/> Alto<br><input type="checkbox"/> Normal-alto<br><input type="checkbox"/> Normal//Médio<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo<br><input type="checkbox"/> Baixo/Popular |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Estado Conservação do Condomínio<br><input type="checkbox"/> Bom/Boa<br><input type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim<br><input type="checkbox"/> Em Implantação |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Infraestrutura do Condomínio</b><br><input type="checkbox"/> Playground<br><input type="checkbox"/> Churrasqueira<br><input type="checkbox"/> Sauna<br><input type="checkbox"/> Gerador<br><input type="checkbox"/> Pista de Cooper<br><input type="checkbox"/> Piscina<br><input type="checkbox"/> Salão de Festas<br><input type="checkbox"/> Sala de Jogos<br><input type="checkbox"/> Sala de Ginástica<br><input type="checkbox"/> Loja de Conveniência<br><input type="checkbox"/> Interfone<br><input type="checkbox"/> TV a Cabo<br><input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva<br><input type="checkbox"/> Quadra Esportiva<br><input type="checkbox"/> TV Satélite<br><input type="checkbox"/> Depósito Individual<br><input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica<br><input type="checkbox"/> Jardins |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Tipo Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Casa<br><input type="checkbox"/> Sobrado<br><input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s)<br><input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                              | <input type="checkbox"/> Apartamento<br><input type="checkbox"/> Loja<br><input type="checkbox"/> Depósito Autônomo<br><input type="checkbox"/> Galpão<br><input type="checkbox"/> Sala Comercial<br><input type="checkbox"/> Loft                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     | <b>Ocupação</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Habitado<br><input type="checkbox"/> Desabitado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      | <b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b><br>Anos 0<br>Ano Construção                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     | <b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Bom/Boa<br><input type="checkbox"/> Ruim<br><input checked="" type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                      | <b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Alto<br><input checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular<br><input type="checkbox"/> Normal//Médio<br><input type="checkbox"/> Mínimo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Uso do Imóvel Avaliando: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fechamento das Paredes: VISTORIA EXTERNA                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Total de Banheiros: 0                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Fachada Principal Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Esquadrias Terreno           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          | Nº Pavimentos da Unidade 0                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      | Nº Dormitórios                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Dimensões</b><br>Área Privativa: 0,00 m²<br>Área Comum (m²): 0,00 m²<br>Área Total (m²): 0,00 m²<br>Área Averbada: m² Área não Averbada m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Nº Vagas Estacionamento</b><br>Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      | <b>Face Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Sul<br><input type="checkbox"/> Norte<br><input type="checkbox"/> Leste<br><input type="checkbox"/> Oeste                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Divisão Interna (Tipo do Cômodo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Quantidade                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tipo Acabamento Piso                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     | Tipo Acabamento Parede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      | Tipo Acabamento Forro/Teto                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Terreno sem Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 1                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VISTORIA EXTERNA                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                     | VISTORIA EXTERNA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                      | VISTORIA EXTERNA                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |

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

Recomendamos que o imóvel não seja aceito em garantia de operações independentemente do valor, por se tratar de imóvel encravado. Sugerimos que perante a aceitação do bem como garantia de operações, sejam realizados estudos específicos relativos ao logradouro informado nas demais documentações. Vide item 3 do laudo completo.

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?

Vistoria interna não realizada, conforme orientações do contratante.

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

Vistoria interna não realizada, conforme orientações do contratante.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

Inseridas em área da matrícula.

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?

Vistoria interna não realizada, conforme orientações do contratante.

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?

Recomendamos que o imóvel não seja aceito em garantia de operações independentemente do valor, por se tratar de imóvel encravado. Sugerimos que perante a aceitação do bem como garantia de operações, sejam realizados estudos específicos relativos ao logradouro informado nas demais documentações. vide item 3 do laudo completo.

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?

Sim

Não

Observações Finais

Conforme LEI COMPLEMENTAR Nº 63 DE 12 DE FEVEREIRO DE 2019, obtida no site da prefeitura municipal, o imóvel está localizado em Zona de Baixa Densidade (ZBD)

Amostras:

1

Logradouro AV INACIO GADELHA DE GOIS

Nº 0

Andar

Complemento 34.2 S 38 48 36.3 W

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CAUCAIA

UF CE

CEP 60352-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Gleba

Fonte de Informações Alessandro Belchior

Telefone (85) 3466-4343

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 1.000.000,00

Data Venda / Oferta 20/09/2022

Valor m² R\$ 38,46

Padrão

Testada (Frente) 100,00

Área Total do Terreno (em m²) 26.000,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro R HONORINA BARROS FONTELES

Nº 0

Andar

Complemento 38 49.6 S 38 48 29.0 W

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CAUCAIA

UF CE

CEP 61680-990

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Gleba

Fonte de Informações Imobiliária Confiança

Telefone (85) 98532-7763

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 880.000,00

Data Venda / Oferta 20/09/2022

Valor m² R\$ 44,93

Padrão

Testada (Frente) 60,00

Área Total do Terreno (em m²) 19.586,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

3

Logradouro ROD CE 85

Nº 0

Andar

Complemento 36 32.4 S 38 51 57.2 W

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CAUCAIA

UF CE

CEP 61680-990

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Gleba

Fonte de Informações Hida imoveis

Telefone (85) 3023-4004

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00

Data Venda / Oferta 21/09/2022

Valor m² R\$ 33,28

Padrão

Testada (Frente) 131,41

Área Total do Terreno (em m²) 24.042,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro ROD BR 20

Nº 0

Andar

Complemento 47 38.9 S 38 42 36.5 W

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CAUCAIA

UF CE

CEP 61680-990

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Gleba

Fonte de Informações Seta Empreendimentos

Telefone (85) 98755-0174

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 3.500.000,00

Data Venda / Oferta 21/09/2022

Valor m² R\$ 23,33

Padrão

Testada (Frente) 100,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

5

Logradouro ROD CE 156

Nº 0

Andar

Complemento 22.1 S 38 55 16.4 W

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CAUCAIA

UF CE

CEP 61680-990

Latitude 0

Longitude 0

Descrição GLEBA

Fonte de Informações Seta Empreendimentos

Telefone (85) 98755-0174

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 3.000.000,00

Data Venda / Oferta 21/09/2022

Valor m² R\$ 30,00

Padrão

Testada (Frente) 200,00

Área Total do Terreno (em m²) 100.000,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

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)    | Homogeneização (R\$/m²) |
|--------------------------------------------------------|-----------|--------------|-------------------------|----------------------------------|--------|--------|-------------------------|
| Amostra 1                                              |           | 1.000.000,00 | 38,46                   | 0,8500                           | 0,8700 | 1,0000 | 28,48                   |
| Amostra 2                                              |           | 880.000,00   | 44,93                   | 0,8500                           | 0,8400 | 1,0000 | 32,12                   |
| Amostra 3                                              |           | 800.000,00   | 33,28                   | 0,8500                           | 0,8600 | 1,0000 | 24,40                   |
| Amostra 4                                              |           | 3.500.000,00 | 23,33                   | 0,8500                           | 1,0800 | 1,0000 | 21,51                   |
| Amostra 5                                              |           | 3.000.000,00 | 30,00                   | 0,8500                           | 1,0600 | 1,0000 | 27,11                   |
| Fatores:                                               |           |              |                         | MÉDIAS DAS AMOSTRAS              |        |        | 26,73                   |
| (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Localização |           |              |                         | Saneamento das Amostras (+/-30%) |        |        | Valor Mínimo 18,71      |
|                                                        |           |              |                         |                                  |        |        | Valor Máximo 34,74      |

|                                                              |                               |                                                                                                         |                                            |                                 |                         |                             |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Cálculo Valor Avaliação                                      |                               |                                                                                                         |                                            |                                 |                         |                             |
| Área do Terreno (m²): 71.862,04                              |                               | Valor m²: R\$ 26,85                                                                                     |                                            | Valor Terreno: R\$ 1.929.340,09 |                         |                             |
| Área da Edificação (m²): 0,00                                |                               | Valor m²: R\$ 0,00                                                                                      |                                            | Valor Edificação: R\$ 0,00      |                         |                             |
| Valor de Liquidez: R\$ 1.075.000,00                          |                               | Valor Imóvel:                                                                                           |                                            | R\$ 1.929.340,09                |                         |                             |
|                                                              |                               | Valor de Mercado Total do Imóvel:                                                                       |                                            | R\$ 1.929.000,00                |                         |                             |
| Avaliação para Garantia de Financiamento                     |                               |                                                                                                         |                                            |                                 |                         |                             |
| Valor Terreno                                                | R\$ 1.929.340,09              | Valor por extenso: um milhão novecentos e vinte e nove mil e trezentos e quarenta reais e nove centavos |                                            |                                 |                         |                             |
| Valor Edificação                                             | R\$ 0,00                      | Valor por extenso: zero real                                                                            |                                            |                                 |                         |                             |
| 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 |
| 10.485                                                       | 0                             | Indefinido                                                                                              |                                            |                                 |                         |                             |
| Valor Imóvel                                                 | R\$ 1.929.000,00              | Valor por extenso: um milhão e novecentos e vinte e nove mil reais                                      |                                            |                                 |                         |                             |
| Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador                    |                               |                                                                                                         |                                            |                                 |                         |                             |
| Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo: |                               |                                                                                                         |                                            |                                 |                         |                             |
| Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA GALACHE                  |                               |                                                                                                         | Nome do Avaliador TALES R. SÁNCHEZ GALACHE |                                 | CREA / CAU 5060563873/D |                             |
| Local e Data<br>Santo André<br>08/11/2022                    |                               |                        |                                            |                                 |                         |                             |

"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 Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 27/09/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 27/09/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 27/09/2022



Representação  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 27/09/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 27/09/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 27/09/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 27/09/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 27/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/09/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/09/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/09/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

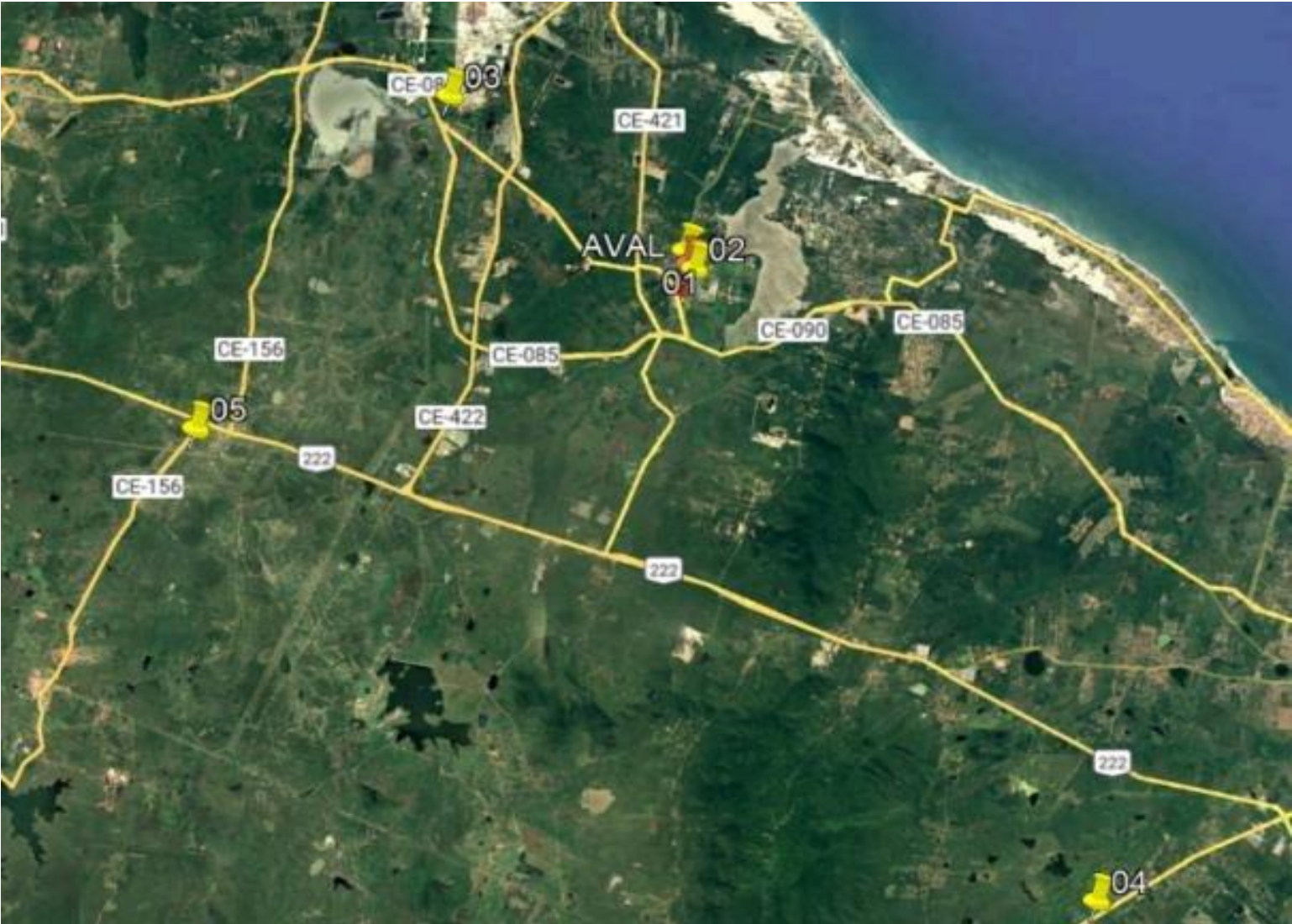
Data Foto 21/09/2022

Fotos da Amostra 5

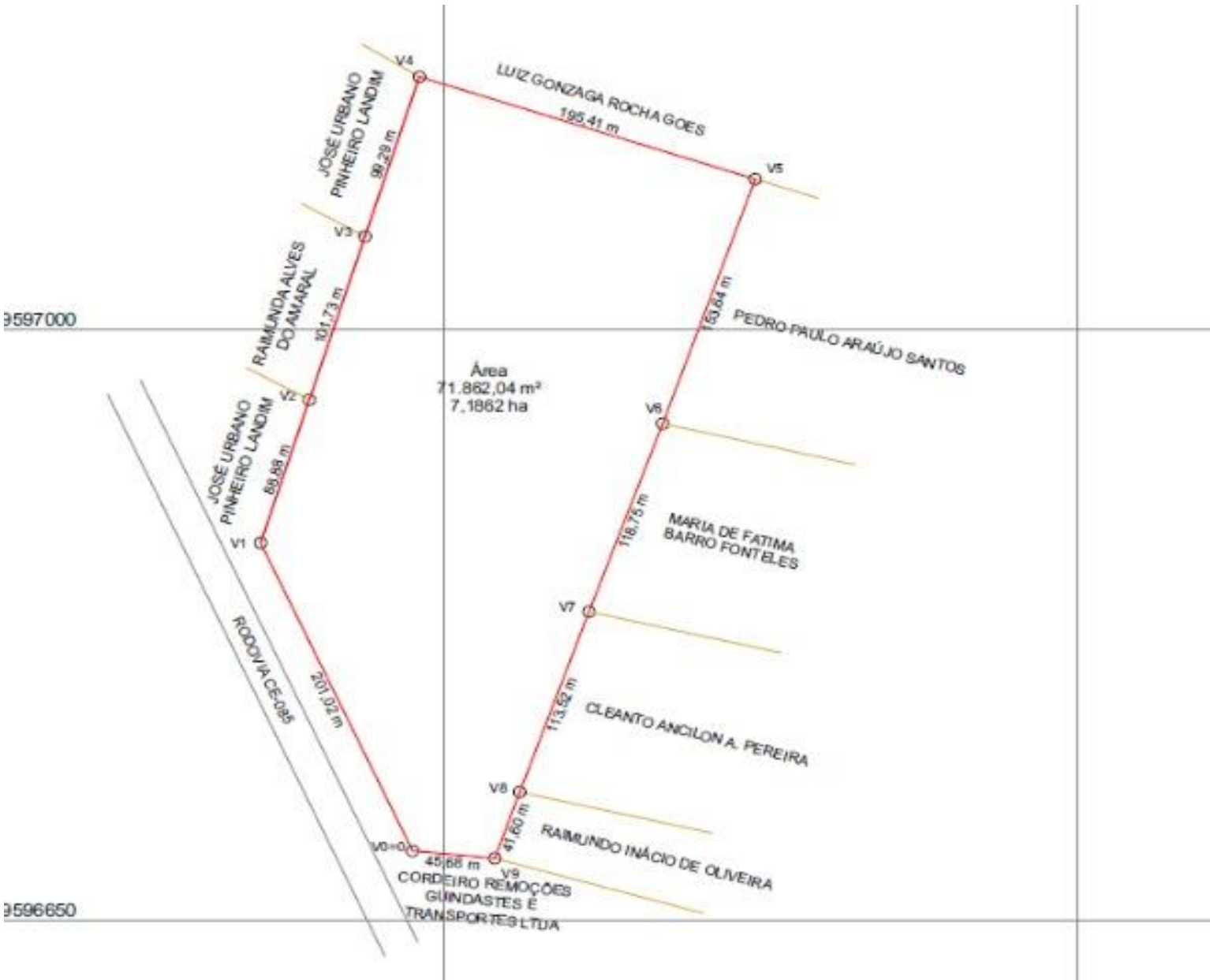


Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 21/09/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra