

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário NOVAES ENGENHARIA LTDA	Nº CPF / CNPJ 15613223000100	Nome Empreendimento COND VILLAGE LUMMA	
Valor Compra Venda R\$ 1,00	Data Venda	Nº Controle Interno GA0120	

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 94.931	
Logradouro R BILL CARTAXO	Nº 461	Andar	Complemento CS 3
Bairro SAPIRANGA	Cidade FORTALEZA	UF CE	CEP 60833-185 Latitude -03.793731 Longitude -38.474123

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano				Restritivos:
	<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Tipo Pavimentação: Asfalto

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial				Padrão da Região:
	<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque				<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo

Limites do Bairro

Edson Queiroz - Parque Manibura - Cambéba - Alagadiço Novo

Terreno

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	Formato	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões	Área (em m²): 0,00 m²	Testada (Frente): 0,00 m	Lado Direito: _____ m
					Fração Ideal: 5,912300 %	Fundos _____ m		Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação	<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria: Rodrigo Freire	Contato Telefônico Acompanhante: (85) 98898-2114
---------------------	---	--	--

Tipo de Acompanhante

<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora	<input checked="" type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	<input type="checkbox"/> Responsável Construtora	<input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra	<input type="checkbox"/> Zelador	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
-----------------------------------	---	--	--	---	----------------------------------	---

Condomínio / Imóvel Avaliando

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício
Trata-se de uma casa duplex residencial inserida no Condomínio Village Lumma, composto por 17 casas duplex.		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Edifício

<input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual	<input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
<input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins	

Tipo Imóvel Avaliando	<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliando	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
		<input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Anos 3	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
			Ano Construção 2016		

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 0
-------------------------	-----------------------------------	-----------------

Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliando 2	Nº Dormitórios 4
Dimensões	Área Privativa: 155,02 m² Área Comum (m²): 8,14 m² Área Total (m²): 163,16 m²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1	Face Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste

Área Averbada: 163,16 m² Área não Averbada 0 m²		
---	--	--

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Latex	Laje/Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje/Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje/Gesso
Despensa	1	Cerâmica	Latex	Laje/Gesso
Suíte	4	Cerâmica	Latex	Laje/Gesso
Banheiro Suíte	4	Cerâmica	Cerâmica	Laje/Gesso
Terraço	1	Pedra cariri	Textura	Aberto
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Textura	Telha aparente

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?
 Sim Não

Dados de acordo com a matrícula nº 94931 da 1ª Zona do CRI de Fortaleza de 07/10/2016 e IPTU sob o nº de inscrição 714056-8.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 28/03/2019

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras?
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel possui suspeitas de Contaminação?

Observações Finais

A casa avaliada possui dois pavimentos, sendo o pavimento inferior composto por sala de estar/visitas, cozinha, área de serviço, despensa, 01 suíte e terraço; já o pavimento superior é composto por 03 suítes. A área comum é dotada de salão de festas, piscina, playground, deck com churrasqueira, jardins e guarita.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R BILL CARTAXO		Nº 461	Andar casa 06	Complemento COND VILLAGE LUMMA	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro SAPIRANGA	Cidade FORTALEZA		UF CE	CEP 60833-185	Latitude -03.793731 Longitude -38.474123
Descrição Casa duplex com 04 dormitórios, sendo 04 suítes.		Fonte de Informações Darlan		Telefone (85) 99931-0505		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção 2016	Estado Conservação Imóvel Muito Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2019	Valor m ² R\$ 3.870,47	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 155,02
Área Privativa 155,02	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R BILL CARTAXO		Nº 461	Andar casa 13	Complemento COND VILLAGE LUMMA	Proximidade do Imóvel 0 km
Bairro SAPIRANGA	Cidade FORTALEZA		UF CE	CEP 60833-185	Latitude -03.793731	Longitude -38.474123
Descrição Casa duplex com 04 dormitórios, sendo 04 suítes.		Fonte de Informações Ciro Paiva		Telefone (85) 4005-7676		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção 2016	Estado Conservação Imóvel Muito Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 585.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2019	Valor m ² R\$ 3.773,71	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 155,02
Área Privativa 155,02	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R BILL CARTAXO		Nº 185	Andar casa 11	Complemento COND ISOLA MURANO	Proximidade do Imóvel 0,28 km
Bairro SAPIRANGA	Cidade FORTALEZA		UF CE	CEP 60833-185	Latitude -03.800100	Longitude -38.473604
Descrição Casa duplex com 03 dormitórios, sendo 03 suítes.		Fonte de Informações Martins		Telefone (85) 98658-9192		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Muito Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 499.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2019	Valor m ² R\$ 3.138,36	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 159,00
Área Privativa 159	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R OLYNTHO ARRUDA		Nº 172	Andar casa 01	Complemento COND RES JARDINS	Proximidade do Imóvel 1,3 km
Bairro SAPIRANGA	Cidade FORTALEZA		UF CE	CEP 60833-322	Latitude -03.789193	Longitude -38.466618
Descrição Casa duplex com 03 dormitórios, sendo 03 suítes.		Fonte de Informações Rafael		Telefone (85) 98856-2900		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Muito Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2019	Valor m ² R\$ 3.266,33	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 199,00
Área Privativa 199	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R FRANCISCO MARTINIANO BARBOSA		Nº 1001	Andar casa 05	Complemento COND PORTO SEGURO RESIDENCE	Proximidade do Imóvel 1,6 km
Bairro SAPIRANGA	Cidade FORTALEZA		UF CE	CEP 60833-375	Latitude -03.789110	Longitude -38.461760
Descrição Casa duplex com 03 dormitórios, sendo 03 suítes.		Fonte de Informações Liseux		Telefone (85) 98760-6259		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção 2016	Estado Conservação Imóvel Muito Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 29/03/2019	Valor m ² R\$ 3.625,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 160,00
Área Privativa 160	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m ²)
Amostra 1	155,02	600.000,00	3.870,47	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.483,42
Amostra 2	155,02	585.000,00	3.773,71	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.396,34
Amostra 3	159,00	499.000,00	3.138,36	0,9000	0,9800	1,0000	1,1500	1,0000	3.183,24
Amostra 4	199,00	650.000,00	3.266,33	0,9000	1,0000	1,1000	1,0500	1,0500	3.565,12
Amostra 5	160,00	580.000,00	3.625,00	0,9000	0,9800	1,1000	1,1500	1,0000	4.044,52

Fatores:

(1) - Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Localização, (4) - Fator Padrão de Construção, (5) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Valor Minimo 2.474,17

Valor Máximo 4.594,89

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 155,02	Valor m ² : R\$ 3.534,53	Valor Edificação: R\$ 547.922,84
Valor de Liquidez: R\$ 447.000,00	Valor Imóvel: Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 550.000,00 R\$ 550.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 550.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinquenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

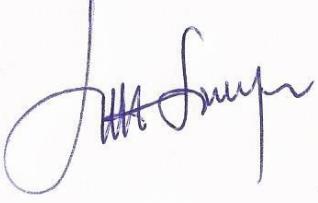
Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m ²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
94.	0	Indefinido		155,02	R\$ 550.000,00	R\$ 447.000,00

Valor Imóvel R\$ 550.000,00 Valor por extenso: quinhentos e cinquenta mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA LUIZ GUILHERME SAMPAIO	Nome do Avaliador LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO	CREA / CAU 3124DPA
Local e Data FORTALEZA 30/03/2019		

"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 imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo".

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada

Descrição Vista interna do empreendimento

Data Foto 28/03/2019



Representação Fachada

Descrição Fachada da casa

Data Foto 28/03/2019



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição Vista interna sala de estar/visitas

Data Foto 28/03/2019



Representação Cozinha

Descrição Vista interna cozinha

Data Foto 28/03/2019



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição Vista interna área de serviço

Data Foto 28/03/2019



Representação Suíte

Descrição Vista interna suíte

Data Foto 28/03/2019



Representação Banheiro Suíte

Descrição Vista interna banheiro suíte

Data Foto 28/03/2019



Representação Varanda / Sacada

Descrição Vista interna varanda

Data Foto 28/03/2019



Representação Terraço

Descrição Vista interna terraço

Data Foto 29/03/2019



Representação Piscina

Descrição Piscina do condomínio

Data Foto 28/03/2019



Representação Pátio

Descrição Playground do condomínio

Data Foto 28/03/2019

Fotos da Amostra 1

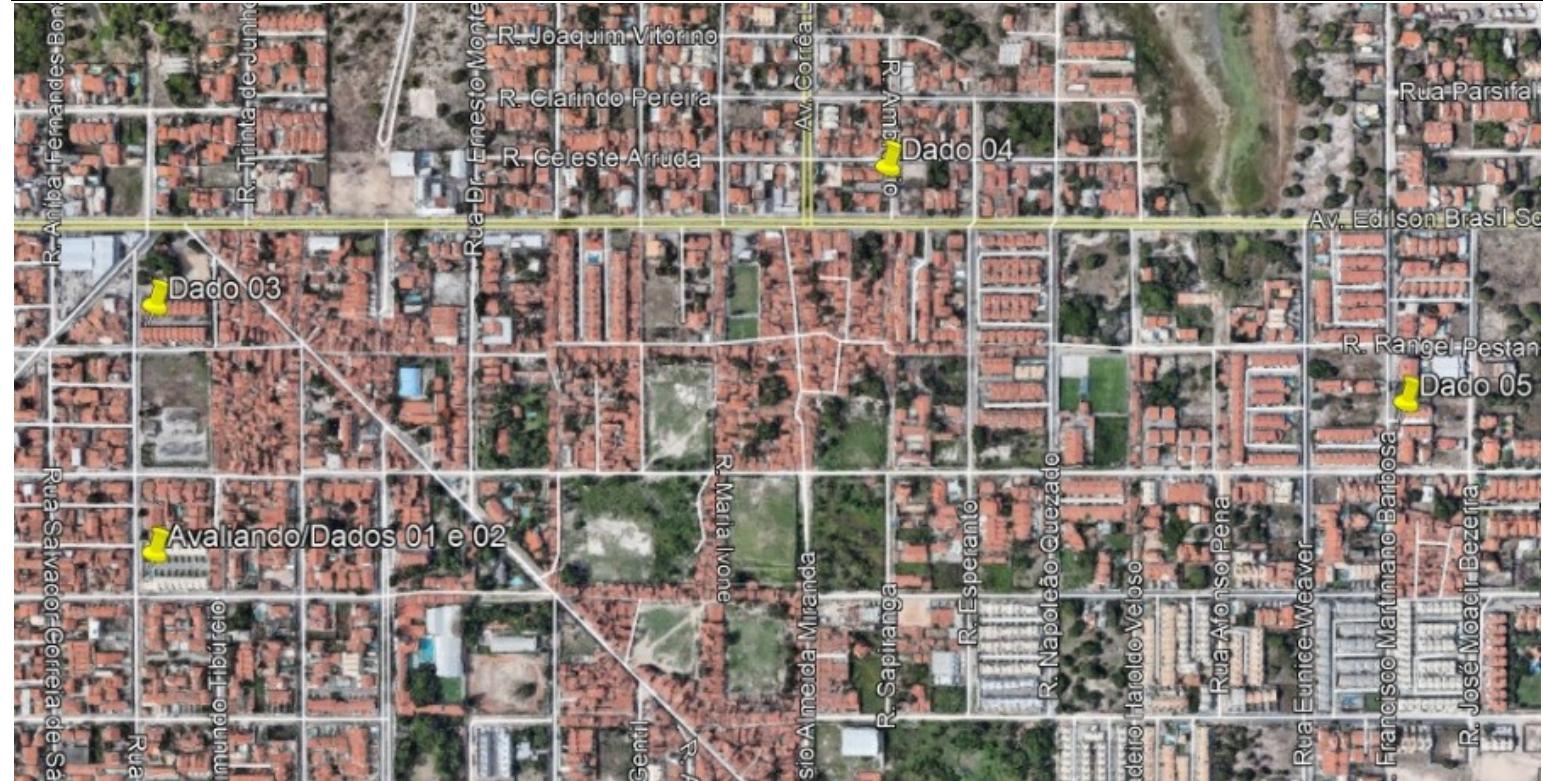
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagen - Mapa



Representação: Mapa