

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 <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado				Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo															
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Centro <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Parque				Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial Limites do Bairro Edson Queiroz - Parque Manibura - Cambeba - Alagadiço Novo				Suburbano <input type="checkbox"/> Estável 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial Favela <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo															
Terreno																											
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)				Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 5,912300 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: 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 do 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																											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando																											
Nº Andares/Pavimentos: 2		Unidades Por Andar: 17		Nº Total de Unidades: 17		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano																			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Trata-se de uma casa duplex residencial inserida no Condomínio Village Lumma, composto por 17 casas duplex.				Uso do Edifício: Residencial				Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal				Estado Conservação Edifício <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 checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input checked="" type="checkbox"/> Jardins																											
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo				Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft				Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado				Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 3 Ano Construção 2016				Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo			
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 Área Averbada: 163,16 m² Área não Averbada 0 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															
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

SimNão

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 sinais de reforma ou obras?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de Contaminação?

☐

☒

Observações Finais

A casa avalianda 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: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> 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 m² R\$ 3.870,47		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 155,02
	Área Privativa 155.02			Área Comum (m²)				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 m² R\$ 3.773,71		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 155,02
Área Privativa 155.02			Área Comum (m²)				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 m² R\$ 3.138,36		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 159,00
	Área Privativa 159			Área Comum (m²)				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 m² R\$ 3.266,33		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 199,00
Área Privativa 199			Área Comum (m²)				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 Lisieux			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 m² R\$ 3.625,00		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 160,00
	Área Privativa 160			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II						Grau de Precisão: II					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores						Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	155,02	600.000,00	3.870,47	0,9000	1,0000	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	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	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	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	1,0000		4.044,52
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS					3.534,53
(1) - Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Localização, (4) - Fator Padrão de Construção, (5) - Área						Saneamento das Amostras (+/-30%)					Valor Mínimo 2.474,17
											Valor Máximo 4.594,89

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 155,02	Valor m²: R\$ 3.534,53	Valor Edificação: R\$ 547.922,84
Valor de Liquidez: R\$ 447.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 550.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	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 (m²)	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	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



[illegible]

**Representação:** Mapa