

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JEFFERSON ETELVINO DE LIMA				Nº CPF / CNPJ 26124629453			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 128.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 0100073749230011720			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 30349				
Logradouro R JOSE LUIS DA SILVA			Nº 137			Andar		Complemento LT 18 AP 7 QD C		
Bairro/Setor PRADO			Cidade GRAVATA			UF PE		CEP 55642-135	Latitude	Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Pavimentação ☐ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☒ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Ônibus ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% ☒ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 10,086880 % Fundos m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº Andares/Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação do Condomínio: ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☒ Outro - Descrever Abaixo Flat			Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Normal//Médio ☐ Baixo ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 2			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 2			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 70,03 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 70,03 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☒ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto		

Manifestações sobre a garantia

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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 27/04/2020

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

Não há menção de vaga de garagem na documentação.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Não há menção de vaga de garagem na documentação.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Para a avaliação foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna. Não há menção de vaga de garagem na documentação.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro R CICERO BATISTA DE OLIVEIRA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor NOVA GRAVATA	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55642-135	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Remax Dimension		Telefone (81) 98585-6294	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2020	Valor m² R\$ 1.857,14	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R LAMARTINE DE FARIAS CASTRO	Nº 386	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PRADO	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55642-112	Latitude -08.198921	Longitude -35.562751	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Maria das Graças		Telefone (81) 99634-8361	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2020	Valor m² R\$ 1.875,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 96,00
	Área Privativa 96		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R JUCA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ALPES SUICOS	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55642-112	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Luciana Corretora de Imóveis		Telefone (81) 353-3527	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2020	Valor m² R\$ 2.372,88	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 59,00
	Área Privativa 59		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R RIACHO DO MEL	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CRUZEIRO	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55642-112	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Luciana Corretora de Imóveis		Telefone (81) 353-3527	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2020	Valor m² R\$ 1.838,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 136,00
	Área Privativa 136		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R BARILOCHE	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PORTA FLORADA	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55642-112	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Casa			Fonte de Informações Luciana Corretora de Imóveis		Telefone (81) 353-3527	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2020	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 6,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	

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	70,00	130.000,00	1.857,14	0,9000	1,0000	1,0000	1.671,43
Amostra 2	96,00	180.000,00	1.875,00	0,9000	1,0400	0,9710	1.704,11
Amostra 3	59,00	140.000,00	2.372,88	0,9000	0,9600	0,9710	1.990,71
Amostra 4	136,00	250.000,00	1.838,24	0,9000	1,0900	1,0000	1.803,31
Amostra 5	100,00	200.000,00	2.000,00	0,9000	1,0500	0,9710	1.835,19
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação						Saneamento das Amostras (+/-30%)	
						Valor Mínimo	1.260,67
						Valor Máximo	2.341,24

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 70,03	Valor m²: R\$ 1.827,79	Valor Edificação: R\$ 127.999,99
Valor de Liquidez: R\$ 82.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 127.999,99
	Valor total da avaliação:	R\$ 128.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 128.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e oito 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
30349	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 128.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e oito mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação UON

Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada

CREA / CAU 1969854

Local e Data

São Paulo

27/04/2020



"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

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

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/04/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/04/2020



Representação Lateral

Descrição

Data Foto 27/04/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 27/04/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 27/04/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 27/04/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2020

Fotos da Amostra 4



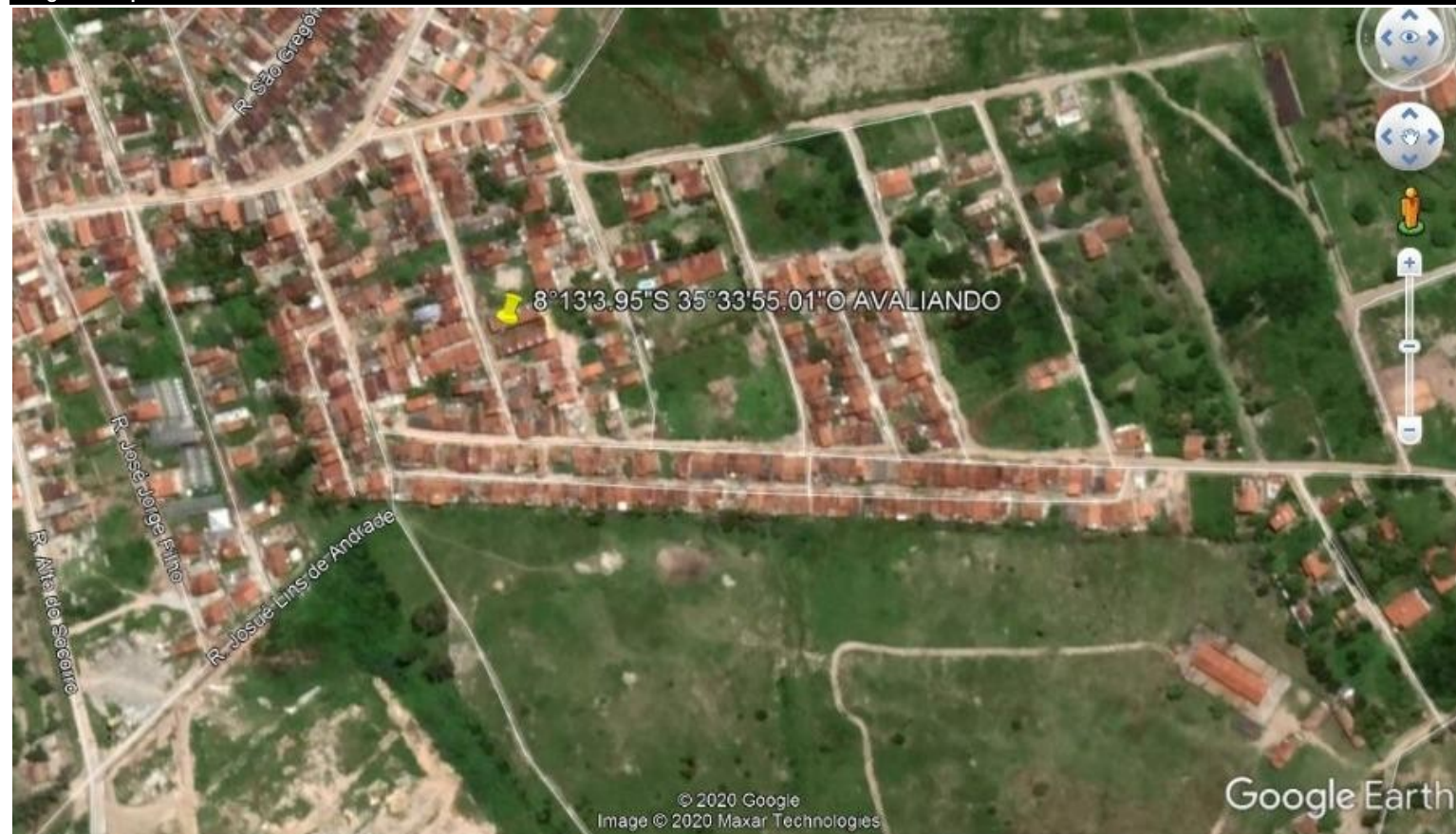
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2020

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa