

**Identificação do Imóvel**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALEKSANDER ROCHA DA SILVA	Nº CPF / CNPJ 96086564434	Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 180.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 0100074067.23001.007-3		
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 15.534		
Logradouro R ETELVINA MARIA SARAIVA	Nº 25	Andar	Complemento QD - D-3	
Bairro SANTO ANTÔNIO	Cidade SURUBIM	UF PE	CEP 55750-000	Latitude
Longitude				

**Caracterização da Região**

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

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b>	<b>Análise da Região do Bairro</b>			<b>Padrão da Região:</b>
<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 type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque	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	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo		
Limites do Bairro			<b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

**Terreno**

<b>Topografia</b>	<b>Formato</b>	<b>Dimensões</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Área (em m²): 325,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %	Testada (Frente): 13,00 m Fundos 13,00 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m

<b>Tipo de Implantação</b>	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>
<input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		

<b>Tipo de Acompanhante</b>	<input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input 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 Avaliado**

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>				
<b>Nº Andares/Pavimentos:</b>	<b>Unidades Por Andar:</b>	<b>Nº Total de Unidades:</b>	<b>Nº de Elevadores:</b>	<b>Valor Condomínio:</b>
				<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<b>Padrão de Construção do Edifício</b>	<b>Estado Conservação Edifício</b>
			<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

<b>Infraestrutura do Edifício</b>
<input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input 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 type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins

<b>Tipo Imóvel Avaliado</b>	<b>Indício Ocupação Imóvel</b>	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b>	<b>Estado Conservação Imóvel</b>	<b>Padrão Acabamento Imóvel</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft	<input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Anos 10 Ano Construção	<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo

<b>Uso Imóvel: Residencial</b>	<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria	<b>Nº Banheiros:</b> 2
--------------------------------	--	------------------------

<b>Fachada Pintura</b>	<b>Esquadrias Ferro</b>	<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado 1</b>	<b>Nº Dormitórios 3</b>
<b>Dimensões</b>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b>	
Área Privativa: 157,80 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	Área Total (m²): 157,80 m²	Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0
Área Averbada: _____ m² Área não Averbada: _____ m²		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Tipo Acabamento Piso</b>	<b>Tipo Acabamento Parede</b>	<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>
---	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

## 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

Data da Vistoria: 26/07/2019

- 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?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 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?
- 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)?
- Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.
- 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.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  Terreno

1	Logradouro R A		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SAO JOSE	Cidade SURUBIM	UF PE	CEP 55750-000	Latitude -07.857126	Longitude -35.766916	
	Descrição Lote				Fonte de Informações Gabriel		Telefone (81) 99700-8890
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 25.000,00	Data Venda / Oferta 26/07/2019	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 147,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> )
	Área Privativa 0				Vida Útil (em anos) 1		
2	Logradouro R ANTONIO BENTO DA SILVA		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SAO SEBASTIAO	Cidade SURUBIM	UF PE	CEP 55750-000	Latitude -07.848154	Longitude -35.763272	
	Descrição Lote				Fonte de Informações Edson		Telefone (11) 94932-8855
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 75.000,00	Data Venda / Oferta 26/07/2019	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 400,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> )
	Área Privativa 0				Vida Útil (em anos) 1		
3	Logradouro R ALTEMAR DUTRA		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SAO SEBASTIAO	Cidade SURUBIM	UF PE	CEP 55750-000	Latitude -07.850814	Longitude -35.763380	
	Descrição Lote				Fonte de Informações Flavio		Telefone (81) 99643-0577
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 30.000,00	Data Venda / Oferta 26/07/2019	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 6,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 160,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> )
	Área Privativa 0				Vida Útil (em anos) 1		
4	Logradouro R C		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro PLANALTO	Cidade SURUBIM	UF PE	CEP 55750-000	Latitude -07.830070	Longitude -35.759240	
	Descrição Lote				Fonte de Informações Toni		Telefone (16) 98145-3706
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 36.000,00	Data Venda / Oferta 26/07/2019	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 200,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> )
	Área Privativa 0				Vida Útil (em anos) 1		
5	Logradouro EST DA BANDINHA		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro	Cidade SURUBIM	UF PE	CEP 55750-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição casa				Fonte de Informações Maurilio		Telefone (81) 99963-4169
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 26/07/2019	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.860,47	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 350,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 172,00
	Área Privativa 172				Vida Útil (em anos) 70		

## Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III				
Metodologia: Evolutivo								
Cálculo do Coeficiente de Depreciação								
N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
4	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70	15,00	21	Regular e Reparos Simples	0,00	0,8090	20,00	0,8472

## Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	25.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	22.500,00
2	75.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	67.500,00
3	30.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	27.000,00
4	36.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	32.400,00
5	320.000,00	172,00	1.489,29	1,200	0,8472	1.514,07	260.420,04	0,90	53.621,96

## Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	147,00	153,06		0,9056
Amostra 2	400,00	168,75		1,0533
Amostra 3	160,00	168,75		0,9152
Amostra 4	200,00	162,00		0,9411
Amostra 5	350,00	153,21		1,0187

## Fatores: MÉDIAS DAS AMOSTRAS

(1) - Área	Valor Mínimo	109,11
	Valor Máximo	202,63

## Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	325,00	155,87	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	155,87	50.656,22

## Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70		10,00	14	Regular (Geométrico)	0,00	0,8970	20,00
Área Privativa	CUB (R\$/m²)		Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo		Valor
157,80	1.489,29		1,200	0,9176		1.639,89	258.774,17

## Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
50.656,22	258.774,17	1,0000	309.430,39

## Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 325,00	Valor m²: R\$ 155,87	Valor Terreno: R\$ 50.656,22
------------------------------	----------------------	------------------------------

Área da Edificação (m²): 157,80	Valor m²: R\$ 1.639,89	Valor Edificação: R\$ 258.774,17
---------------------------------	------------------------	----------------------------------

Valor de Liquidez: R\$ 230.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 309.430,39
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 309.000,00

## Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 50.656,22	Valor por extenso: cinquenta mil e seiscentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos
Valor Edificação	R\$ 258.774,17	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e oito mil e setecentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos
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
15.534	1	Vaga de Garagem				

Valor Imóvel	R\$ 309.000,00	Valor por extenso: trezentos e nove mil reais
--------------	----------------	---

## Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Nome da Empresa UON	Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada
---------------------	--

Local e Data	
São Paulo	
26/07/2019	

"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**

**Data Foto** 25/07/2019



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto** 25/07/2019



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto** 25/07/2019



**Representação Identificação Numérica**

**Descrição**

**Data Foto** 25/07/2019



**Representação Fachada**

**Descrição**

**Data Foto** 25/07/2019



**Representação Identificação Numérica**

**Descrição**

**Data Foto** 25/07/2019

## Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 26/07/2019

## Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 26/07/2019

## Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 26/07/2019

## Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 26/07/2019

## Fotos da Amostra 5

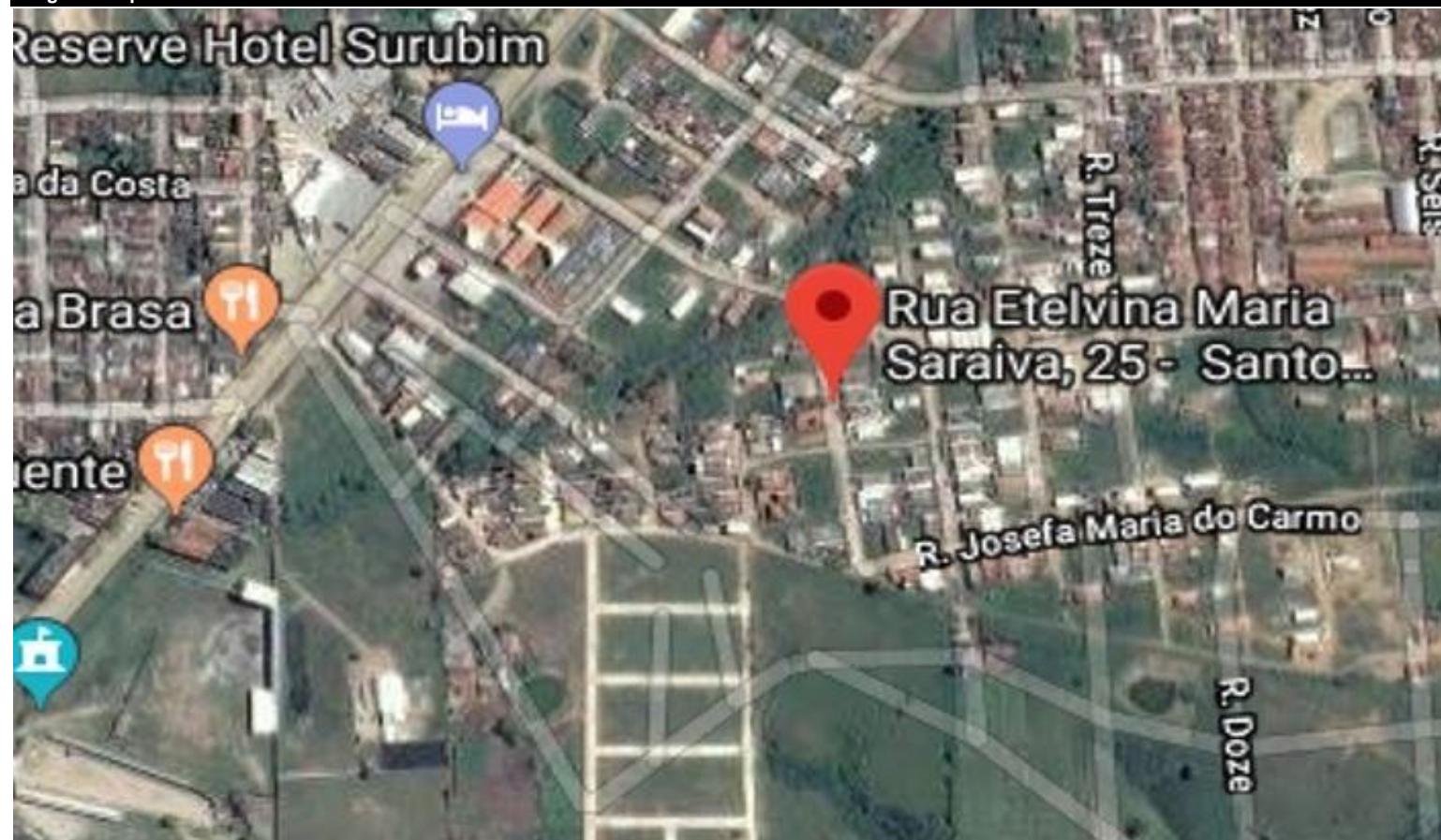


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/07/2019

## Imagem - Mapa



Representação: Mapa