

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						
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input 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 type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" 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): 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		
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante <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 Avaliando						
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando						
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	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 Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Edifício <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input 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 type="checkbox"/> Interfone <input 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 type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input 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		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção
						Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria			Nº Banheiros: 2	
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 3
Dimensões Área Privativa: 157,80 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 157,80 m² Área Averbada: m² Área não Averbada: m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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	

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: 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 (m²)☐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 m²

Padrão

Testada (Frente) 7,00

Área do Terreno (em m²) 147,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 6,00

Área do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 1.860,47

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 350,00

Área da Edificação (m²) 172,00

Área Privativa 172

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

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	138,61
Amostra 2	400,00	168,75	1,0533	177,74
Amostra 3	160,00	168,75	0,9152	154,44
Amostra 4	200,00	162,00	0,9411	152,46
Amostra 5	350,00	153,21	1,0187	156,08
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Área			Saneamento das Amostras (+/-30%)	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	0,9176
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

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa UON


Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada

CREA / CAU 1969854

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 Endereço
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