

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SAULO SEBASTIAO DE OLIVEIRA FREIRE		Nº CPF / CNPJ 54522323468		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 900.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 0100074014.23001.033-1	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 4		Matrícula: 61.095	
Logradouro R DESEMBARGADOR JOAO BATISTA		Nº 83		Andar	
Bairro BONGI		Cidade RECIFE		UF PE	
		CEP 50751-380		Latitude -08.064026	
				Longitude -34.919010	

Caracterização da Região

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura <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 type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 do Uso do Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo Fatores Valorizantes <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

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Active <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 360,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> 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 Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares Tipo: 2	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição dos Andares	Uso do Condomínio: Residencial	Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Imóvel

☐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 Avaliado <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"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Anos 20 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
---	--	--	---	--	---

Uso Imóvel: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Fachada Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	Nº Dormitórios
Dimensões Área Privativa: 359,72 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 0,00 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²		Nº Vagas Garagem Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Piso	Parede	Forro / Teto
Banheiro Social	3	-	-	-
Corredor	3	-	-	-
Cozinha	1	-	-	-
Despensa	1	-	-	-
Dormitório	7	-	-	-
Quarto de Vestir	1	-	-	-
Sala de Estar / Visitas	2	-	-	-
Sala de Jantar / Copa	1	-	-	-
Terraço	3	-	-	-
Área de Serviço Coberta	1	-	-	-

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: 04/09/2017

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

☒

☐

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível a verificação.

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível a verificação.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Não há descrição das vagas de garagem na matrícula

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível a verificação.

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível a 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?

☒

☐

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 não possui suspeitas de contaminação?

☒

☐

Observações Finais

Para avaliação foram facultados os seguintes documentos legais: IPTU e Matrícula. Vistoria foi realizada externamente, diante disso, não foi conferida as áreas in loco.

Amstras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV GENERAL SAN MARTIN

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CORDEIRO

Cidade RECIFE

UF PE

CEP 50630-060

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Bellolar Imóveis

Telefone (81) 3071-1219

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 5

Nº Dormitórios 4

Idade Aparente 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00

Data Venda / Oferta 06/09/2017

Valor m² R\$ 4.500,00

Padrão Médio

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 200,00

Área Privativa 200

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R CARLOS DE OLIVEIRA FILHO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PRADO

Cidade RECIFE

UF PE

CEP 50720-230

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Newville Imóveis PE

Telefone (81) 4042-1151

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 3

Nº Dormitórios 5

Idade Aparente 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.400.000,00

Data Venda / Oferta 06/09/2017

Valor m² R\$ 4.242,42

Padrão Médio

Testada (Frente) 14,00

Área do Terreno (em m²) 450,00

Área da Edificação (m²) 330,00

Área Privativa 330

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R DOM JOSE PEREIRA ALVES

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CORDEIRO

Cidade RECIFE

UF PE

CEP 50721-020

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Grupo D' Imóveis

Telefone (81) 3036-5192

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 4

Nº Dormitórios 4

Idade Aparente 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 989.000,00

Data Venda / Oferta 06/09/2017

Valor m² R\$ 4.004,05

Padrão Médio

Testada (Frente) 14,00

Área do Terreno (em m²) 450,00

Área da Edificação (m²) 247,00

Área Privativa 247

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R DESEMBARGADOR JOAO BATISTA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro BONGI

Cidade RECIFE

UF PE

CEP 50751-380

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Pacto Soluções Imobiliárias

Telefone (81) 3097-7479

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 4

Nº Dormitórios 4

Idade Aparente 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00

Data Venda / Oferta 06/09/2017

Valor m² R\$ 4.276,32

Padrão Médio

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 152,00

Área Privativa 152

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R MANOEL DE ARRUDA CAMARA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PRADO

Cidade RECIFE

UF PE

CEP 50720-140

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Harry Fernandes Negócios Imobiliária

Telefone (81) 3033-3303

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 3

Nº Dormitórios 3

Idade Aparente 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00

Data Venda / Oferta 06/09/2017

Valor m² R\$ 4.083,33

Padrão Médio

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 370,00

Área da Edificação (m²) 240,00

Área Privativa 240

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2017)

Página 2 / 4

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	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	5,00	7	Novo e Regular	0,00	0,9650	20,00	0,9720
2	70	5,00	7	Novo e Regular	0,00	0,9650	20,00	0,9720
3	70	10,00	14	Regular	0,00	0,8970	20,00	0,9176
4	70	20,00	29	Regular e Reparos Simples	0,00	0,7540	20,00	0,8032
5	70	8,00	11	Regular e Reparos Simples	0,00	0,9420	20,00	0,9536

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	900.000,00	200,00	1.600,00	1,200	0,9720	1.866,24	373.248,00	0,9	474.076,80
2	1.400.000,00	330,00	1.800,00	1,200	0,9720	2.099,52	692.841,60	0,9	636.442,56
3	989.000,00	247,00	1.400,00	1,200	0,9176	1.541,57	380.767,30	0,9	547.409,43
4	650.000,00	152,00	1.400,00	1,200	0,8032	1.349,38	205.105,15	0,9	400.405,36
5	980.000,00	240,00	1.600,00	1,200	0,9536	1.830,91	439.418,88	0,9	486.523,01

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	360,00	1.316,88	1	1	1.316,88
Amostra 2	450,00	1.414,32	0,96	1	1.408,61
Amostra 3	450,00	1.216,47	0,96	1,04	1.211,56
Amostra 4	360,00	1.112,24	1	1	1.112,24
Amostra 5	370,00	1.314,93	1	1	1.333,06

Fatores:

(1) - Fator Frente, (2) - Fator Profundidade

MÉDIAS DAS AMOSTRAS		1.276,47	
Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	893,53
		Valor Máximo	1.659,41

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	360,00	0,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	1.276,47

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	20,00	29	Regular e Reparos Simples	0,00	0,7540	20,00	0,8032

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
359,72	1.400,00	1,200	0,8032	1.349,38	1.349,38

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
1.276,47	1.349,38	1,0000	2.625,85

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 360,00	Valor m²: R\$ 1.276,47	Valor Terreno: R\$ 459.529,20
Área da Edificação (m²): 359,72	Valor m²: R\$ 1.349,38	Valor Edificação: R\$ 485.398,97

Valor de Liquidez: R\$ 661.500,00

Valor Imóvel:	R\$ 944.928,17
Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 945.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 459.529,20	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta e nove mil e quinhentos e vinte e nove reais e vinte centavos
Valor Edificação	R\$ 485.398,97	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e cinco mil e trezentos e noventa e oito reais e noventa e sete 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
61.095	0	Indefinido			

Valor Imóvel	R\$ 945.000,00	Valor por extenso: novecentos e quarenta e cinco 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

06/09/2017



"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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2017)

Página 3 / 4

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/09/2017



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/09/2017

Fotos da Amostra 1

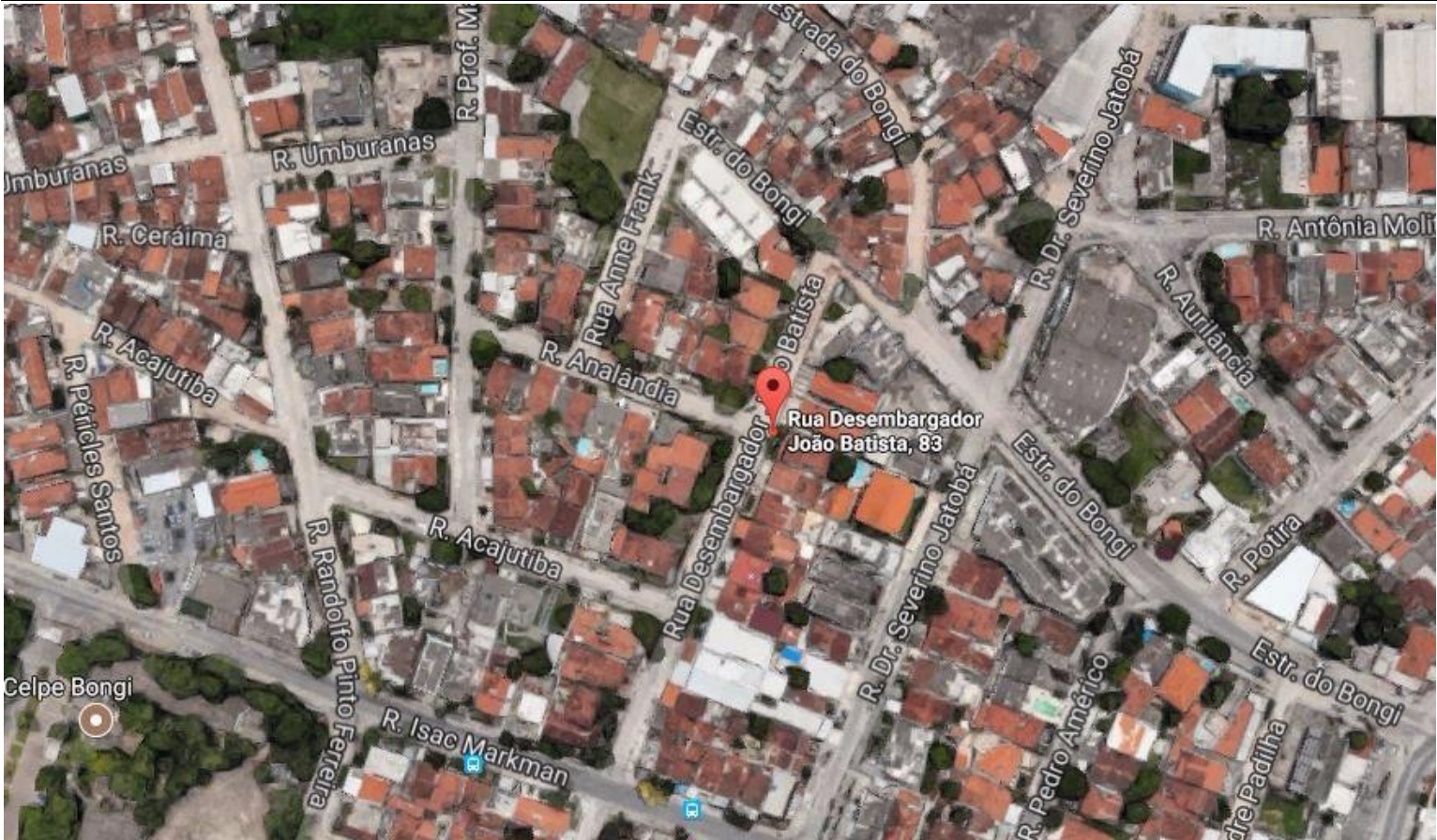
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa