

**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	Complemento	
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/Popo Artesiano	Restritivos:
		Tipo Pavimentação:	Asfalto	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <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	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	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo
	Limites do Bairro	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"/> Aclive <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 de Acompanhante  
Corretor Proprietário / Construtora Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Responsável Construtora Engenheiro da Obra Zelador Outro - Descrever Abaixo

**Condomínio / 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	<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
--------------------------	--

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	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
Dimensões	Nº Andares do Imóvel Avaliado 2
Área Privativa: 359,72 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 0,00 m²	Nº Vagas Garagem Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0

Área Averbada: _____ m² Área não Averbada: _____ m²	Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>	
Banheiro Social	Quantidade: 3 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Corredor	Quantidade: 3 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Cozinha	Quantidade: 1 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Despensa	Quantidade: 1 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Dormitório	Quantidade: 7 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Quarto de Vestir	Quantidade: 1 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Sala de Estar / Visitas	Quantidade: 2 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Sala de Jantar / Copa	Quantidade: 1 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Terraço	Quantidade: 3 Piso: - Parede: - Forro / Teto: -
Área de Serviço Coberta	Quantidade: 1 Piso: - Parede: - 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

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.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  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 m <sup>2</sup> R\$ 4.500,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 360,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 200,00	
Área Privativa 200		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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 m <sup>2</sup> R\$ 4.242,42	Padrão Médio	Testada (Frente) 14,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 450,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 330,00	
Área Privativa 330		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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 m <sup>2</sup> R\$ 4.004,05	Padrão Médio	Testada (Frente) 14,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 450,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 247,00	
Área Privativa 247		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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 m <sup>2</sup> R\$ 4.276,32	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 360,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 152,00	
Área Privativa 152		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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 Imobiliároa		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 m <sup>2</sup> R\$ 4.083,33	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 370,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 240,00	
Área Privativa 240		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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	% 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

**MÉDIAS DAS AMOSTRAS**

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

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".

## 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

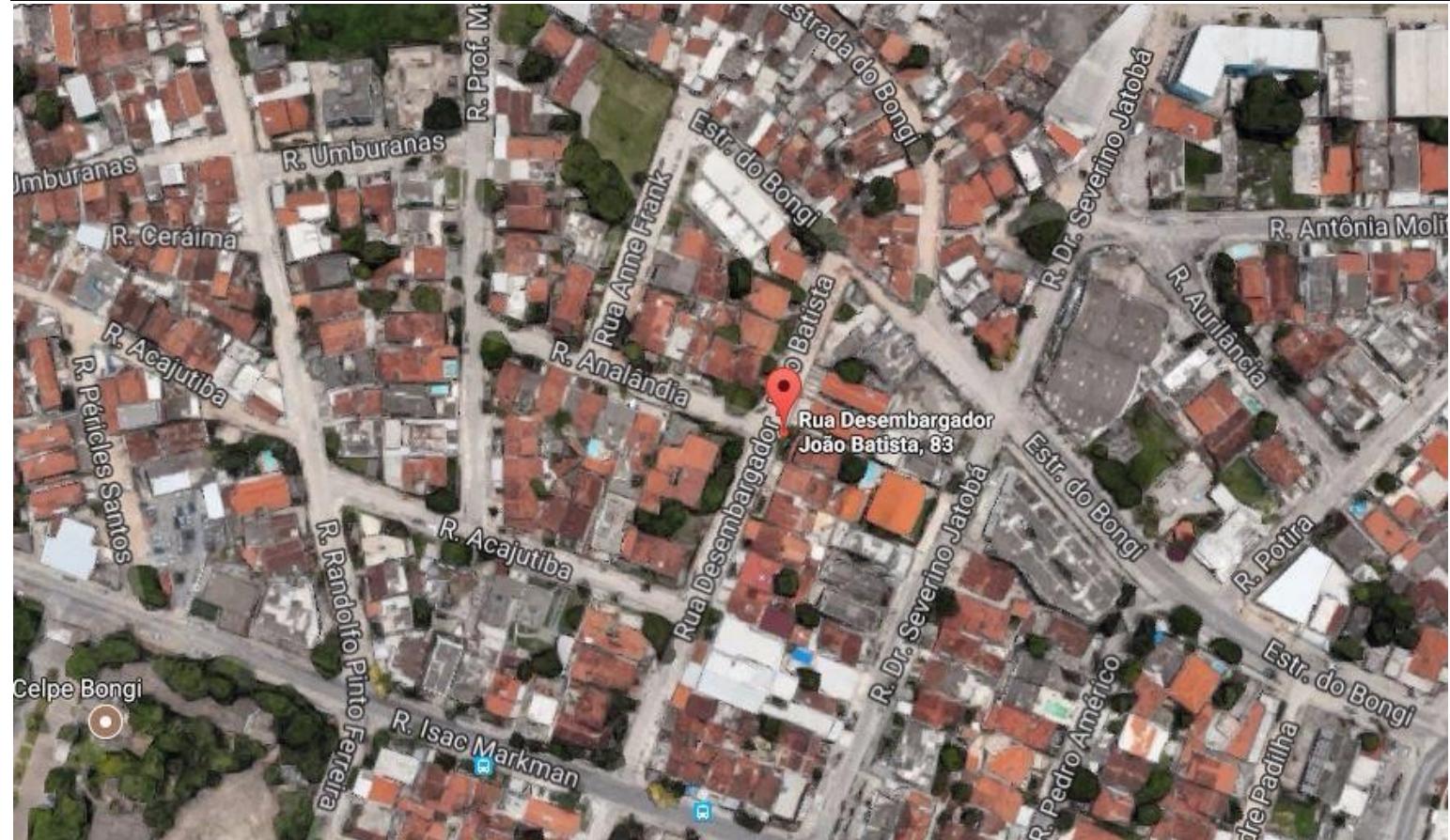
### Fotos da Amostra 2

### Fotos da Amostra 3

### Fotos da Amostra 4

### Fotos da Amostra 5

### Imagem - Mapa



Representação: Mapa