

**IDENTIFICAÇÃO**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TULIO BRAULIO CANTALICE DE PAULA	Nº CPF / CNPJ 64533026591	Nome Condomínio/Empreendimento ED ARLINDO PONTUAL	
Valor Compra Venda R\$ 951.208,68	Data Venda	Nº Controle Interno 0100071598230000073	

Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 48819	
Logradouro AV BERNARDO VIEIRA DE MELO	Nº 5389	Andar	Complemento AP 1001 10 PA

Bairro/Setor CANDEIAS	Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54450-020	Latitude -08.202487	Longitude -34.917435
-----------------------	--------------------------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

**MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO**

<b>Região</b>	<b>Infraestrutura Urbana</b>				<b>Restritivos</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote)
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço	<input type="checkbox"/> Artesiano	
<b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto					

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b>	<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b>	<b>Padrão construtivo predominante na Região</b>		
<input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Menos de 25%
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Parque			<input type="checkbox"/> Residencial

**Terreno**

<b>Topografia</b>	<b>Formato</b>	<b>Dimensões</b>	<b>Padrão construtivo predominante na Região</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto

<b>Tipo de Implantação</b>	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>
----------------------------	------------------------------------	---

<b>Tipo do 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>Padrão de acabamento do condomínio</b>	<b>Estado Conservação do Condomínio:</b>
Nº Andares/Pavimentos: 25	Nº Unidades Por Andar: 1	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Bom
		<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input type="checkbox"/> Regular
		<input type="checkbox"/> Normal-baixo	<input type="checkbox"/> Ruim
		<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Em Implantação

<b>Infraestrutura do Condomínio</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Gerador
<input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper
<input type="checkbox"/> Sauna	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina

<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b>	<b>Estado Conservação do Condomínio:</b>
		<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Bom
		<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input type="checkbox"/> Regular
		<input type="checkbox"/> Normal-baixo	<input type="checkbox"/> Ruim
		<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Em Implantação

<b>Tipos de Imóveis Avaliados</b>	
-----------------------------------	--

<b>Indício Ocupação Imóvel</b>	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliado</b>	<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliado</b>
--------------------------------	---------------------------------------	---	--

<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Galpão	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Alto
---	---------------------------------	---	-------------------------------

<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Normal//Médio
----------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	--

<input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s)	<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo	<input type="checkbox"/> Desabrigado	<input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação
--	--	--------------------------------------	---

<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Mínimo
---	--	--	---------------------------------

<b>Uso do Imóvel Avaliado:</b> Residencial	<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria	<b>Total de Banheiros:</b> 4
--	--	------------------------------

<b>Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas</b>	<b>Esquadrias Alumínio</b>	<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado</b> 1	<b>Nº Dormitórios</b> 4
---	----------------------------	--	-------------------------

<b>Dimensões</b>	<b>Nº Vagas Estacionamento</b>	<b>Face Imóvel</b>
Área Privativa: 211,98 m <sup>2</sup>	Área Comum (m <sup>2</sup> ): 163,28 m <sup>2</sup>	Área Total (m <sup>2</sup> ): 375,26 m <sup>2</sup>

<b>Área Averbada:</b> _____ m <sup>2</sup>	<b>Área não Averbada:</b> _____ m <sup>2</sup>
--	--

<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: 29/09/2020

- 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?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinal 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)? 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. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos.

## Amostras:

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

1	Logradouro AV BERNARDO VIEIRA DE MELO		Nº 5389	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor CANDEIAS		Cidade JABOATÃO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54440-620	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Apartamento				Fonte de Informações Célia Regina de Souza		Telefone (81) 99943-4964	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 01/10/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 4.285,71	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 175,00	
Área Privativa 175		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro AV BERNARDO VIEIRA DE MELO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor CANDEIAS		Cidade JABOATÃO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54440-620	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Apartamento				Fonte de Informações JR imóveis		Telefone (81) 3093-3883	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.050.000,00	Data Venda / Oferta 01/10/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 5.198,02	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 202,00	
Área Privativa 202		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro Avenida Beira Mar		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor CANDEIAS		Cidade JABOATÃO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54440-620	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Apartamento				Fonte de Informações JR imóveis		Telefone (81) 3093-3883	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 01/10/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 5.063,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 237,00	
Área Privativa 237		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro AV BERNARDO VIEIRA DE MELO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor CANDEIAS		Cidade JABOATÃO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54440-620	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Apartamento				Fonte de Informações JR imóveis		Telefone (81) 3093-3883	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 01/10/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 6.111,11	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 180,00	
Área Privativa 180		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro AV BERNARDO VIEIRA DE MELO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor CANDEIAS		Cidade JABOATÃO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54440-620	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Apartamento				Fonte de Informações Paulo Miranda		Telefone (81) 99448-6611	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 16	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 01/10/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 4.285,71	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 210,00	
Área Privativa 210		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60			

**Tabela de homogenização**

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	175,00	750.000,00	4.285,71	0,9000	1,0685	0,9500	3.915,29
Amostra 2	202,00	1.050.000,00	5.198,02	0,9000	1,0000	0,9900	4.631,44
Amostra 3	237,00	1.200.000,00	5.063,29	0,9000	1,0000	1,0300	4.693,67
Amostra 4	180,00	1.100.000,00	6.111,11	0,9000	0,9585	0,9600	5.060,88
Amostra 5	210,00	900.000,00	4.285,71	0,9000	1,0836	1,0000	4.179,60
<b>Fatores:</b> (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Área				<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>			
				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	3.147,32
						Valor Máximo	5.845,03

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 211,98	Valor m²: R\$ 4.496,13	Valor Edificação: R\$ 953.090,55
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 666.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 953.000,00
	Valor total da avaliação:	R\$ 953.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 953.000,00	Valor por extenso: novecentos e cinquenta e três 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
48819	0	Indefinido				

Valor Imóvel | R\$ 953.000,00 | Valor por extenso: novecentos e cinquenta e três 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 01/10/2020		

"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 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 Vista da Rua

Descrição

Data Foto 29/09/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/09/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/09/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/09/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 29/09/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição Identificação 01

Data Foto 29/09/2020

## Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 29/09/2020

## Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 01/10/2020

## Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 01/10/2020

## Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 01/10/2020

## Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/10/2020

## Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

