

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOÃO JÓSE DE SOUZA	Nº CPF / CNPJ 32200706472	Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 0100074057.23000.007-0		
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 17.100		
Logradouro R BRUNO RIBEIRO	Nº 50	Andar	Complemento LT BOM TEMPO	
Bairro NOVO	Cidade CARPINA	UF PE	CEP 55180-000	Latitude
Longitude				

## Caracterização da Região

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

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro					Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input checked="" type="checkbox"/> Médio-alto
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio
Outro - Descrever Abaixo						<input type="checkbox"/> Baixo
Limites do Bairro						

## Terreno

Topografia	Formato	Dimensões			Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	Área (em m²): 480,00	m²	Testada (Frente): 12,00	m
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado	<input type="checkbox"/> Irregular	Fração Ideal: 100,000000	%	Fundos 20,64	m
Lado Direito: 20,61		Lado Esquerdo: 20,61	m		

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

**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:	Por Mês	Por Ano
Descrição dos Andares		Usa Condomínio: Residencial			Padrão de Construção do Condomínio		Estado Conservação Condomínio	
					<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Médio-alto	<input type="checkbox"/> Mídia	<input type="checkbox"/> Bom
					<input checked="" type="checkbox"/> Médio-baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<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"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sala de Jogos	<input type="checkbox"/> Interfone	<input type="checkbox"/> Depósito Individual
<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
				<input type="checkbox"/> Descrição do Imóvel
				<input type="checkbox"/> Jardins

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

Uso Imóvel:	Fechamento das Paredes:	Alvenaria	Nº Banheiros: 2
Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	Nº Dormitórios 3
Dimensões		Nº Vagas Cobertas	Face Imóvel
Área Privativa: 1.189,45 m²	Área Comum (m²): 0,00	Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1	<input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
	m²		
Área Averbada: 189,45 m²	Área não Averbada m²		

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Piso	Parede	Forro / Teto
Banheiro Social	1	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR
Cozinha	1	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR
Despensa	1	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR
Garagem	1	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR
Dormitório	2	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR
Suite	1	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR
Terraço	1	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR
Área de Serviço Coberta	1	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR	NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR

## 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: 03/05/2018

- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi possível verificar   |                                     |                                     |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi possível verificar   |                                     |                                     |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi possível verificar   |                                     |                                     |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi possível verificar   |                                     |                                     |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi possível verificar   |                                     |                                     |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

## Observações Finais

Para a avaliação, foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. Para efeito de cálculo foi utilizado a área construída que consta na matrícula. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. 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 AGAMENON MAGALHAES		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SAO JOSE	Cidade CARPINA		UF PE	CEP 55815-060	Latitude 0	Longitude 0
Descrição lote		Fonte de Informações Camila Milena		Telefone (81) 99589-0245			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00	Data Venda / Oferta 03/05/2018	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 13,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 360,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 0	Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70				
2	Logradouro R D		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SANTO ANTONIO	Cidade CARPINA		UF PE	CEP 55814-080	Latitude 0	Longitude 0
Descrição lote		Fonte de Informações Nelson Benevides		Telefone (81) 99601-8079			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00	Data Venda / Oferta 03/05/2018	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 25,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 552,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 0	Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70				
3	Logradouro R SEVERINO BIONE		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SANTA TEREZINHA	Cidade CARPINA		UF PE	CEP 55812-020	Latitude 0	Longitude 0
Descrição LOTE		Fonte de Informações Eduardo Pernambuco		Telefone (81) 99804-9443			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 85.000,00	Data Venda / Oferta 03/05/2018	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 360,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 0	Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70				
4	Logradouro R JAIME VICENTE PEREIRA FILHO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BAIRRO NOVO	Cidade CARPINA		UF PE	CEP 55819-440	Latitude 0	Longitude 0
Descrição LOTE		Fonte de Informações Fleischman Assessoria Imobiliária		Telefone (81) 3441-2525			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 89.000,00	Data Venda / Oferta 03/05/2018	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 16,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 360,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 0	Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70				
5	Logradouro R DOUTORA HERCILIA ARANHA DE MOURA		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BAIRRO NOVO	Cidade CARPINA		UF PE	CEP 55819-360	Latitude 0	Longitude 0
Descrição LOTE		Fonte de Informações Antonio Ramalho		Telefone (81) 99933-3314			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 03/05/2018	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 20,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 450,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00	
Área Privativa 0	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	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70	0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000

**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	100.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	90.000,00
2	135.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	121.500,00
3	85.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	76.500,00
4	89.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	80.100,00
5	120.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	108.000,00

**Homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	360,00	250,00		0,9306
Amostra 2	552,00	220,11		1,0356
Amostra 3	360,00	212,50		0,9306
Amostra 4	360,00	222,50		0,9306
Amostra 5	450,00	240,00		0,9840

**Fatores:**

(1) - Área

**MÉDIAS DAS AMOSTRAS**

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

154,22

Valor Máximo

286,41

**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	480,00	220,31	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	220,31	105.749,61

**Determinação Valor Construção**

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	30,00	43		0,00	0,4690	20,00	0,5752
Área Privativa	CUB (R\$/m²)		Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo		Valor
1.189,45	1.435,55		1,200	0,5752	990,87		187.721,09

**Determinação Valor Imóvel**

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
105.749,61	187.721,09	1,0000	293.470,70

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 480,00	Valor m²: R\$ 220,31	Valor Terreno: R\$ 105.749,61
------------------------------	----------------------	-------------------------------

Área da Edificação (m²): 189,45	Valor m²: R\$ 990,87	Valor Edificação: R\$ 187.721,09
---------------------------------	----------------------	----------------------------------

Valor de Liquidez: R\$ 205.100,00	Valor Imóvel:	R\$ 293.470,69
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 293.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 105.749,00	Valor por extenso: cento e cinco mil e setecentos e quarenta e nove reais
Valor Edificação	R\$ 187.721,00	Valor por extenso: cento e oitenta e sete mil e setecentos e vinte e um 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
17.100	1	Vaga de Garagem			

Valor Imóvel	R\$ 293.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e três 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	
03/05/2018	

"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 03/05/2018



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 03/05/2018



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 03/05/2018

### Fotos da Amostra 1

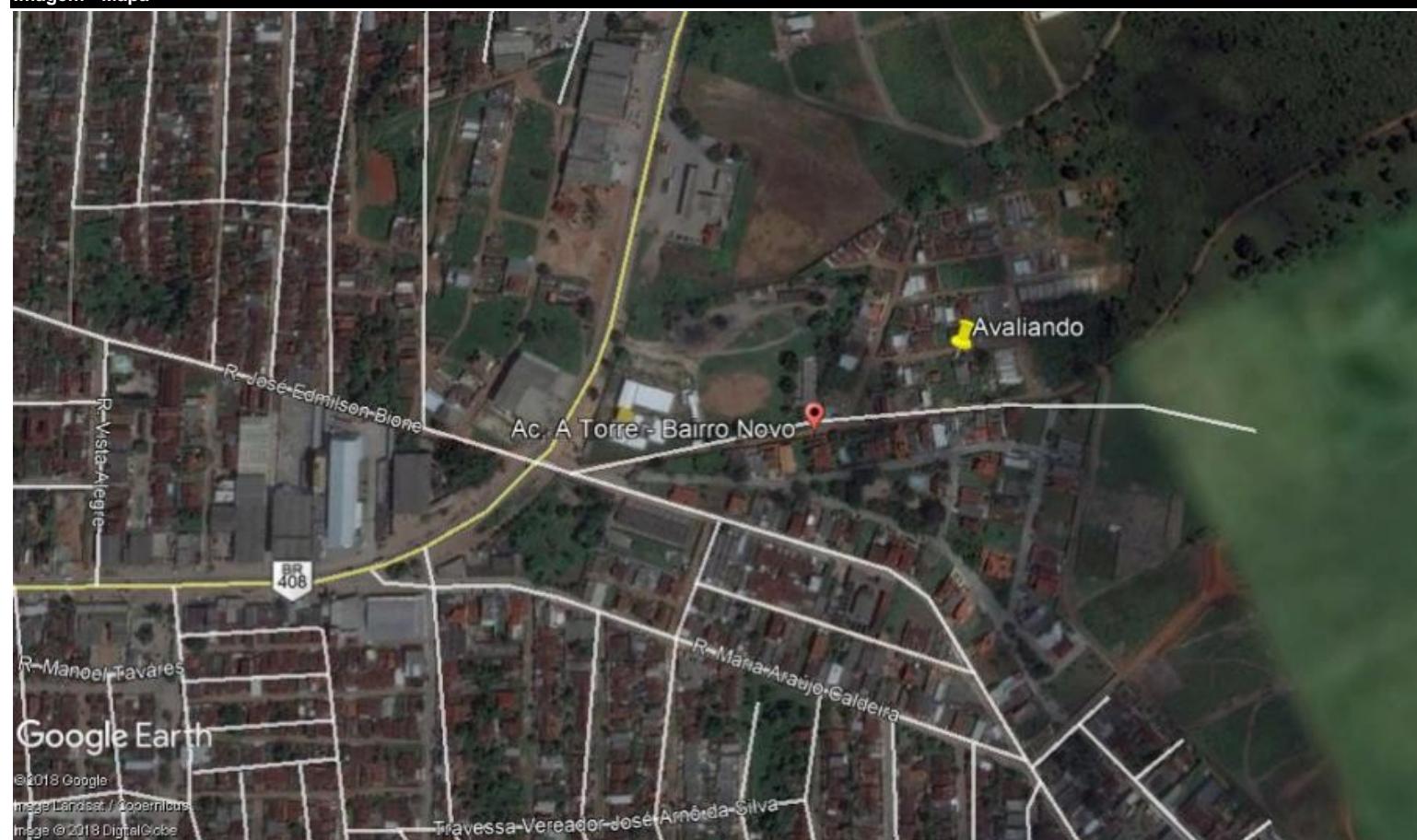
### Fotos da Amostra 2

### Fotos da Amostra 3

### Fotos da Amostra 4

### Fotos da Amostra 5

### Imagen - Mapa



Representação: Mapa