

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EDVAN DE FREITAS XAVIER				Nº CPF / CNPJ 56515731434			Nome Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 375.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 0100070112.23001.179-4				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 1			Matrícula: 4.649				
Logradouro R MIGUEL JANUARIO				Nº 19			Andar				
Bairro ALTO DE SAO MANOEL				Cidade MOSSORO			UF RN		CEP 59633-040		
							Latitude		Longitude		
Caracterização da Região											
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano			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			Centro <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque			Escola <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais			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		
						Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial			Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Decrescente Menos de 25% <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input 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 type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular			Dimensões Área (em m²): 360,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %			Testada (Frente): 12,00 m Fundos 12,00 m		
									Lado Direito: 30,00 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 <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 checked="" 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			Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo			Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft			Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		
									Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 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 type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo		
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1			
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios				
Dimensões Área Privativa: 188,46 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 188,46 m² Área Averbada: m² Área não Averbada: m²				Nº Vagas Estacionamento 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		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: 25/01/2020

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?

☐

☒

Há uma pequena divergência entre o IPTU e Matrícula referente a área do imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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?

☐

☒

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: Certidão e IPTU. Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim, não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna. Não foi possível confirmar se o imóvel encontra-se ocupado.

Amostras:

Critério Utilizado: ☐Área Privativa    ☒Área Total (m²)    ☐Terreno

1

Logradouro R RAIMUNDO JOVINO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALTO DE SAO MANOEL

Cidade MOSSORO

UF RN

CEP 59631-180

Latitude -05.212040

Longitude -37.335950

Descrição CASA

Fonte de Informações F. C. DE MEDEIROS

Telefone (84) 3316-2871

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00

Data Venda / Oferta 29/01/2020

Valor m² R\$ 1.608,70

Padrão Normal

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 378,00

Área da Edificação (m²) 230,00

Área Privativa 230

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R JOSE ERASMO DE MOURA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALTO DO SUMARE

Cidade MOSSORO

UF RN

CEP 59633-680

Latitude -05.230437

Longitude -37.328522

Descrição TERRENO

Fonte de Informações KM IMÓVEIS

Telefone (84) 3061-1173

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00

Data Venda / Oferta 29/01/2020

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 15,00

Área do Terreno (em m²) 450,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 1

3

Logradouro R ARISTIDES REBOUCAS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALTO DE SAO MANOEL

Cidade MOSSORO

UF RN

CEP 59631-230

Latitude -05.210925

Longitude -37.337575

Descrição CASA

Fonte de Informações NILTON IMÓVEIS IMÓVEIS

Telefone (84) 3312-0567

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00

Data Venda / Oferta 29/01/2020

Valor m² R\$ 2.555,56

Padrão Normal

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R CHICO ROQUE

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PLANALTO TREZE DE MAIO

Cidade MOSSORO

UF RN

CEP 59631-385

Latitude

Longitude

Descrição TERRENO

Fonte de Informações KM IMÓVEIS

Telefone (84) 3061-1173

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 55.000,00

Data Venda / Oferta 29/01/2020

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 15,00

Área do Terreno (em m²) 375,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 1

5

Logradouro R ALCINDO DIAS DE OLIVEIRA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PLANALTO TREZE DE MAIO

Cidade MOSSORO

UF RN

CEP 59633-220

Latitude -05.223790

Longitude -37.326265

Descrição TERRENO

Fonte de Informações KM IMÓVEIS

Telefone (84) 3061-1173

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 89.000,00

Data Venda / Oferta 29/01/2020

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área do Terreno (em m²) 600,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 1

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	70	20,00	29	Regular e Reparos Simples	0,00	0,7540	20,00	0,8032
2	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	8,00	11	Novo e Regular	0,00	0,9420	20,00	0,9536
4	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
5	1	0,00	0	Sem Valor	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	370.000,00	230,00	1.356,29	1,200	0,8032	1.307,25	300.667,50	0,90	62.399,25
2	70.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	63.000,00
3	230.000,00	90,00	1.609,16	1,200	0,9536	1.841,39	165.725,10	0,90	57.847,41
4	55.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	49.500,00
5	89.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	80.100,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	378,00	165,08	1,0123	1,0000	167,11
Amostra 2	450,00	140,00	1,0574	1,0500	155,44
Amostra 3	360,00	160,69	1,0000	1,0000	160,69
Amostra 4	375,00	132,00	1,0103	1,1000	146,70
Amostra 5	600,00	133,50	1,0659	1,1000	156,53
Fatores:					157,29
(1) - Área, (2) - Fator Localização					
MÉDIAS DAS AMOSTRAS					
Saneamento das Amostras (+/-30%)					
Valor Mínimo					110,11
Valor Máximo					204,48

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	360,00	157,29	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	157,29	56.624,20

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70		8,00	11	Novo e Regular	0,00	0,9420	20,00
0,9536							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
188,46	1.356,29	1,200	0,9536	1.552,03	292.495,53		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
56.624,20	292.495,53	1,0000	349.119,73

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 360,00	Valor m²: R\$ 157,29	Valor Terreno: R\$ 56.624,20
Área da Edificação (m²): 188,46	Valor m²: R\$ 1.552,03	Valor Edificação: R\$ 292.495,53
Valor de Liquidez: R\$ 257.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 349.119,73
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 349.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 56.624,20	Valor por extenso: cinquenta e seis mil e seiscentos e vinte e quatro reais e vinte centavos
Valor Edificação	R\$ 292.495,53	Valor por extenso: duzentos e noventa e dois mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e três 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
4.649	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 349.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta 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

29/01/2020



"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 imóvelavaliado, 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 25/01/2020



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 25/01/2020



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 25/01/2020



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 25/01/2020



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 25/01/2020



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 25/01/2020

## Fotos da Amostra 1



**Representação** Fachada

**Descrição**

**Data Foto** 29/01/2020

## Fotos da Amostra 2



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto** 29/01/2020

## Fotos da Amostra 3



**Representação** Fachada

**Descrição**

**Data Foto** 29/01/2020

## Fotos da Amostra 4



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto** 29/01/2020

## Fotos da Amostra 5



**Representação** Terreno sem Benfeitorias

**Descrição**

**Data Foto** 29/01/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa