

Identificação do Imóvel						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RANNYEDJA VANESSA DA SILVA TEIXEIRA			Nº CPF / CNPJ 07531268426		Nome Empreendimento EDIFÍCIO NEO-CONTEMPORÂNEO	
Valor Compra Venda R\$ 260.000,00			Data Venda		Nº Controle Interno 721662019	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 72.166		
Logradouro AV MARIA LACERDA MONTENEGRO		Nº 3839		Andar TORRE E		Complemento APTO 901
Bairro NOVA PARNAMIRIM		Cidade PARNAMIRIM		UF RN	CEP 59152-600	Latitude Longitude
Caracterização da Região						
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☒ Gás Canalizado		Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Segurança ☒ Lazer ☒ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro Comercial ☒ Ônibus ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping ☐ Escola ☒ Rede Bancária ☒ Clínicas/Hospitais ☐ Parque		Análise da Região do Bairro Localização ☐ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro		Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo ☐ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo
Terreno						
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		
Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,002394 %		Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ 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 Avaliando						
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando						
Nº Andares/Pavimentos: 16		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 192		Nº de Elevadores: 2
Valor Condomínio:		☐ Por Mês ☐ Por Ano				
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo		Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação
Infraestrutura do Edifício ☒ 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 Avaliando ☐ Casa ☒ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga Autônoma ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo		Índice Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção
Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo						
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Parede de Gesso (drywall)			Nº Banheiros: 2	
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 3
Dimensões Área Privativa: 69,15 m² Área Comum (m²): 41,07 m² Área Total (m²): 110,22 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Face Imóvel ☐ Sul ☒ Norte ☐ Leste ☐ 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: 28/12/2019

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Vistoria realizada externamente, não foi possível verificar.
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Vistoria realizada externamente, não foi possível verificar.
4) O imóvel possui vaga de garagem?
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Vistoria realizada externamente, não foi possível verificar.
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Vistoria realizada externamente, não foi possível verificar.
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?
Vistoria realizada externamente, não foi possível verificar.
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 facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. 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. O imóvel avaliado apresenta sinais de ocupado.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R ADEODATO JOSE DOS REIS

Nº 1275

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NOVA PARNAMIRIM

Cidade PARNAMIRIM

UF RN

CEP 59152-820

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações DW Brasil imóveis

Telefone (84) 2020-4000

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 398.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 4.738,10

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 84,00

Área Privativa 84

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R ALGAROBAS

Nº 555

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NOVA PARNAMIRIM

Cidade PARNAMIRIM

UF RN

CEP 59151-433

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Claudia

Telefone (84) 98897-2212

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 4.303,80

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 79,00

Área Privativa 79

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R LUCIA VIVEIROS

Nº 649

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NEOPOLIS

Cidade NATAL

UF RN

CEP 59086-005

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações JOANILSON MACHADO

Telefone (84) 99992-5824

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 435.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 4.728,26

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 92,00

Área Privativa 92

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R ADEODATO JOSE DOS REIS

Nº 1275

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NOVA PARNAMIRIM

Cidade PARNAMIRIM

UF RN

CEP 59152-820

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Mario

Telefone (84) 98724-7455

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Ótimo

Valor Venda / Oferta R\$ 379.900,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 4.577,11

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 83,00

Área Privativa 83

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R LUCIA VIVEIROS

Nº 255

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro NEOPOLIS

Cidade NATAL

UF RN

CEP 59086-005

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações José

Telefone (84) 99690-7272

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2019

Valor m² R\$ 4.925,37

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 67,00

Área Privativa 67

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

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)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	84,00	398.000,00	4.738,10	0,9000	0,9800	0,9710	1,0500	4.260,70	
Amostra 2	79,00	340.000,00	4.303,80	0,9000	0,9800	1,0433	1,0300	4.079,13	
Amostra 3	92,00	435.000,00	4.728,26	0,9000	0,9800	1,0000	1,0400	4.337,14	
Amostra 4	83,00	379.900,00	4.577,11	0,9000	0,9800	0,9710	1,0500	4.115,93	
Amostra 5	67,00	330.000,00	4.925,37	0,9000	1,0000	1,0000	0,9900	4.388,50	
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	4.236,28
(1) - Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Área								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.965,40
									Valor Máximo 5.507,16

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 69,15	Valor m²: R\$ 4.236,00	Valor Edificação: R\$ 292.919,40
Valor de Liquidez: R\$ 235.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 292.919,40
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 293.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 293.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa 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
72.166	0	Indefinido				
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

30/12/2019



“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 Fachada
Descrição
Data Foto 28/12/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/12/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 30/12/2019

Fotos da Amostra 5

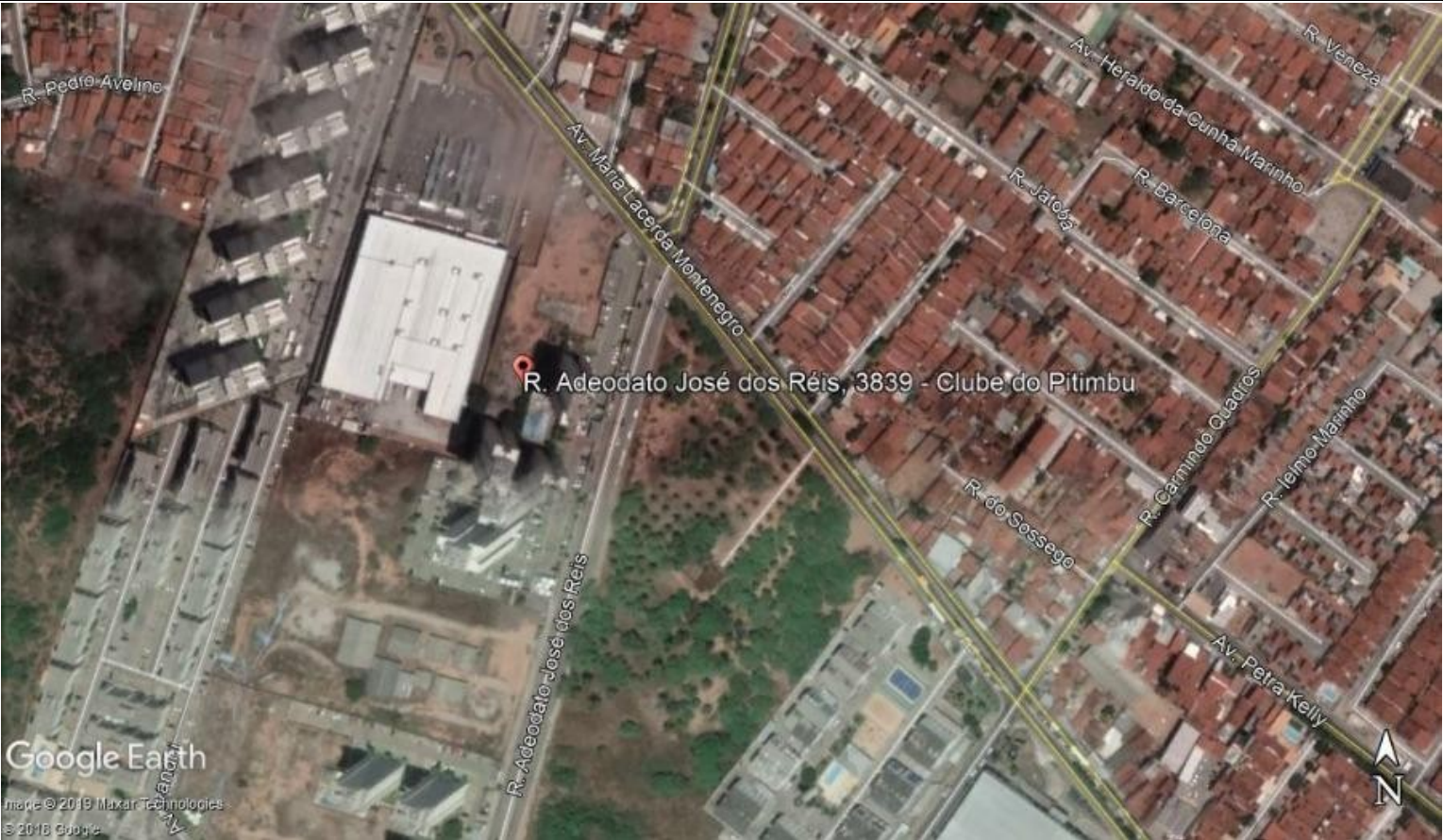


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 30/12/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa