

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALYSSON GODOY		Nº CPF / CNPJ 07938366463		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 705.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010256306	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 24922	
Logradouro R CHÁCARA MUCURI		Nº 80		Andar	
Bairro/Setor MASSAGUEIRA		Cidade MARECHAL DEODORO		UF AL	
				CEP 57160-990	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <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"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 1.296,25 m ² Testada (Frente): 30,00 m Lado Direito: 42,50 m Fração Ideal: % Fundos 31,00 m Lado Esquerdo: 42,50 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 de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				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 acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <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 Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação <input type="checkbox"/> Ruim	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
				Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 269,90 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 269,90 m ² Área Averbada: 269,9 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input 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
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Questões Complementares Sim Não


- Data da Vistoria: 25/01/2023
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem?
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 Não há informações sobre vagas na documentação fornecida.
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
 Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
 Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.
 - 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 foi possível realizar vistoria interna do imóvel.
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares?
 Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
 Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.
 - 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 possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Rua José Davi Costa	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Mucuri	Cidade Marechal Deodoro	UF AL	CEP 57160-000	Latitude 0
	Descrição Terreno com 360 m2		Fonte de Informações Max Empreendimentos		Telefone (82) 99633-0991
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
	Área Total do Terreno (em m²) 360,00		Área da Edificação (m²)		
2	Logradouro Rua Mucuri	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Mucuri	Cidade Marechal Deodoro	UF AL	CEP 57160-000	Latitude 0
	Descrição Terreno com 360 m2		Fonte de Informações Ana		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
	Área Total do Terreno (em m²) 360,00		Área da Edificação (m²)		
3	Logradouro Av. Bosque da Massagueira	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Massagueira	Cidade Marechal Deodoro	UF AL	CEP 57160-000	Latitude 0
	Descrição Terreno com 300 m2		Fonte de Informações Rosangela		Telefone (82) 98892-8220
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
	Área Total do Terreno (em m²) 300,00		Área da Edificação (m²)		
4	Logradouro Rua Antonio Cunha	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Massagueira	Cidade Marechal Deodoro	UF AL	CEP 57160-000	Latitude 0
	Descrição Terreno com 360 m2		Fonte de Informações Alessandro		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
	Área Total do Terreno (em m²) 360,00		Área da Edificação (m²)		
5	Logradouro Rua São Vicente	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Massagueira	Cidade Marechal Deodoro	UF AL	CEP 57160-000	Latitude 0
	Descrição Terreno com 360 m2		Fonte de Informações Márcio		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 25/01/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
	Área Total do Terreno (em m²) 360,00		Área da Edificação (m²)		

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: I					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	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
2	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
3	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
4	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
5	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000		
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	150.000,00	360,00	2.109,84	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	135.000,00	
2	120.000,00	360,00	2.109,84	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	108.000,00	
3	100.000,00	360,00	2.109,84	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	90.000,00	
4	120.000,00	360,00	2.109,84	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	108.000,00	
5	110.000,00	360,00	2.109,84	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	99.000,00	
Homogeneização										
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais		(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)				
Amostra 1	360,00	375,00	0,8800	0,8800	0,6000	198,00				
Amostra 2	360,00	300,00	0,8800	0,8800	0,6000	158,40				
Amostra 3	300,00	300,00	0,8800	0,8800	0,7500	198,00				
Amostra 4	360,00	300,00	0,8800	0,8800	0,7500	198,00				
Amostra 5	360,00	275,00	0,8800	0,8800	0,7500	181,50				
Fatores:										
(1) - Área, (2) - Fator Localização					MÉDIAS DAS AMOSTRAS					
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo	130,75		
							Valor Máximo	242,81		
Determinação Valor Terreno										
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	1.295,25	186,78	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	186,78	242.113,57
Determinação Valor Construção										
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
70	20,00	29	Regular	0,00	0,7000	20,00	0,7600			
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor					
269,90	2.109,84	1,000	0,7600	1.603,48	432.779,25					
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total		
242.113,57			432.779,25			0,9000		607.403,54		
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 1.295,25				Valor m²: R\$ 186,78			Valor Terreno: R\$ 242.113,57			
Área da Edificação (m²): 269,90				Valor m²: R\$ 1.603,48			Valor Edificação: R\$ 432.779,25			
Valor de Liquidez: R\$ 423.500,00				Valor Imóvel:			R\$ 607.403,54			
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 605.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 242.113,57	Valor por extenso: duzentos e quarenta e dois mil e cento e treze reais e cinquenta e sete centavos								
Valor Edificação	R\$ 432.779,25	Valor por extenso: quatrocentos e trinta e dois mil e setecentos e setenta e nove reais e vinte e cinco 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				
24922	0	Indefinido		269,25	R\$ 605.000,00	R\$ 423.500,00				
Valor Imóvel	R\$ 605.000,00	Valor por extenso: seiscentos e cinco mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN					Nome do Avaliador Celso Iazzetti			CREA / CAU 0600891382		
Local e Data										
São Paulo										
26/01/2023										

"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 Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/01/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/01/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/01/2023

Fotos da Amostra 5

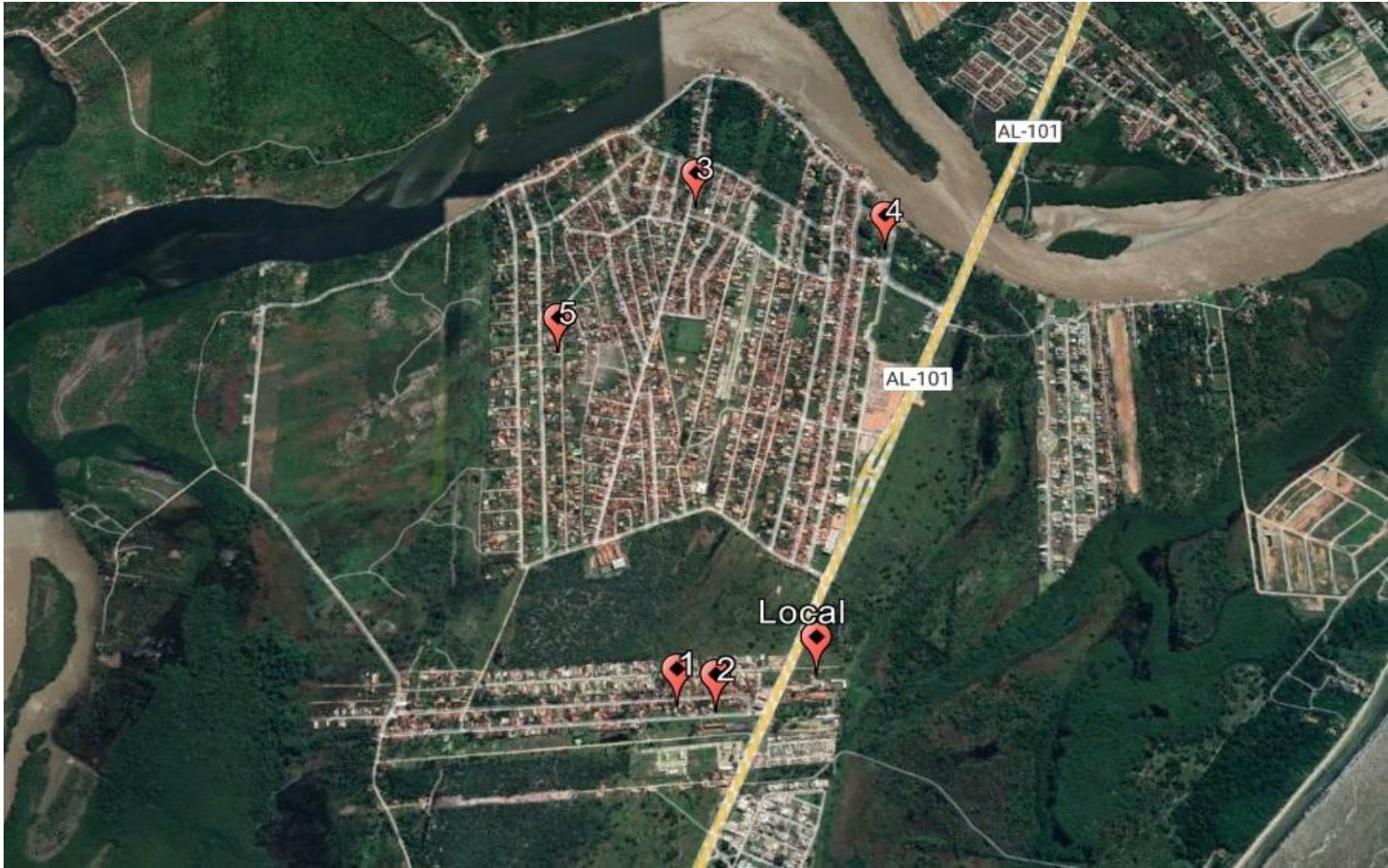


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/01/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa