

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Jacqueline Henao Medina		Nº CPF / CNPJ 71386627429		Nome Condomínio/Empreendimento Conjunto Residencial Castro Alves	
Valor Compra Venda R\$ 180.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 001022811-9	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 49560	
Logradouro R CASTRO ALVES		Nº 120		Andar	
Bairro/Setor JARDIM ATLANTICO		Cidade OLINDA		UF PE	
				CEP 53060-395	
				Latitude -07.981020	
				Longitude -34.847161	
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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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 type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 11,193000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m			
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		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 type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 4 Ano Construção 2019	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				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: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 41,13 m ² Área Comum (m ²): 12,41 m ² Área Total (m ²): 53,54 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Nº Dormitórios 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

Matrícula averba um imóvel situado a Rua Castro Alves (do bairro Jardim Atlântico) e no local o GPS não identifica a mesma. Para a localizar o logradouro foi necessário a ajuda de populares, onde no local foi encontrada uma identificação não oficial do logradouro, portanto não é possível confirmar com plena certeza que trata-se do imóvel matriculado. Através do site da Prefeitura de Olinda não conseguimos obter a planta de quadra e lote do loteamento. O imóvel encontrado situa-se conforme a identificação do Google na esquina da Rua Maraial e Rua Los Angeles. Aceito com orientações do banco

Questões Complementares

Data da Vistoria: 23/05/2023

- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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 possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis semelhantes.

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

1	Logradouro R FRANCISCO BELTRAO DE ANDRADE LIMA	Nº 234	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor JARDIM ATLANTICO		Cidade OLINDA	UF PE	CEP 53050-130	Latitude -07.973292
Longitude -34.842002		Descrição Características Casa com 2 Quartos à venda - Jardim Atlântico - Código da oferta no anunciante: GS - 228 - 2		Fonte de Informações Ana Patrícia Imoveis	Telefone (81) 9880-0676
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2023	Valor m² R\$ 3.207,55	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 53	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		Área Total do Terreno (em m²)
Área da Edificação (m²) 53,00					
2	Logradouro AV FAGUNDES VARELA	Nº 880	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor JARDIM ATLANTICO		Cidade OLINDA	UF PE	CEP 53140-080	Latitude -07.976534
Longitude -34.843511		Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 52m² - Jardim Atlântico - Código da oferta no anunciante: IG-JD01		Fonte de Informações Ana Patrícia Imoveis	Telefone (81) 98800-6767
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	Valor Venda / Oferta R\$ 198.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2023	Valor m² R\$ 3.807,69	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 52	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		Área Total do Terreno (em m²)
Área da Edificação (m²) 52,00					
3	Logradouro R EVERALDO XAVIER	Nº 165	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor JARDIM ATLANTICO		Cidade OLINDA	UF PE	CEP 53140-270	Latitude -07.975688
Longitude -34.844619		Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 52m² - Jardim Atlântico - Código da oferta no anunciante: 1MRGT5M		Fonte de Informações Leonardo Antonio Batista Filho	Telefone (81) 9991-6014
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	Valor Venda / Oferta R\$ 199.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2023	Valor m² R\$ 3.826,92	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 0	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		Área Total do Terreno (em m²)
Área da Edificação (m²) 52,00					
4	Logradouro R JOSE ALEXANDRE DE CARVALHO	Nº 322	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor FRAGOSO		Cidade OLINDA	UF PE	CEP 53250-150	Latitude -07.984448
Longitude -34.853633		Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 53m² - Jardim Atlântico - Código da oferta no anunciante: 137		Fonte de Informações Ana Patrícia Imoveis	Telefone (81) 98800-6767
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	Valor Venda / Oferta R\$ 234.900,00	Data Venda / Oferta 25/05/2023	Valor m² R\$ 4.432,08	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 53	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		Área Total do Terreno (em m²)
Área da Edificação (m²) 53,00					
5	Logradouro R MARIA WANDERLEY DE QUEIROZ	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor FRAGOSO		Cidade OLINDA	UF PE	CEP 53250-440	Latitude -07.992139
Longitude -34.853864		Descrição Área construída 60m² Quartos 2 Banheiros 2 Vagas na garagem 1 cód. 1147920702		Fonte de Informações CORRETORES ASSOCIADOS	Telefone (81) 99794-2654
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00	Data Venda / Oferta 25/05/2023	Valor m² R\$ 3.083,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 60	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		Área Total do Terreno (em m²)
Área da Edificação (m²) 60,00					

Tabela de homogeneização


Grau de Fundamentação:		Grau de Precisão:													
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	53,00	170.000,00	3.207,55	0,9500	1,0000	1,0600	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	3.070,44
Amostra 2	52,00	198.000,00	3.807,69	0,9500	1,0000	1,0600	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	3.644,93
Amostra 3	52,00	199.000,00	3.826,92	0,9500	1,0000	1,0600	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	3.663,34
Amostra 4	53,00	234.900,00	4.432,08	0,9500	1,0000	1,0600	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	4.242,63
Amostra 5	60,00	185.000,00	3.083,33	0,9500	1,0000	1,0600	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,1900	3.620,95
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostrs (+/-30%)															
														Valor Mínimo	2.553,92
														Valor Máximo	4.743,00

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 41,13	Valor m²: R\$ 3.648,46	Valor Edificação: R\$ 150.061,16
Valor de Liquidez: R\$ 105.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 150.061,16
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 150.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta 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
49560	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador
		ENY KAORI UONO SANCHEZ
		CREA / CAU 5061102131

<p>Local e Data</p> <p>SÃO PAULO</p> <p>26/06/2023</p>	
--	---

"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 23/05/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 23/05/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 23/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/05/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

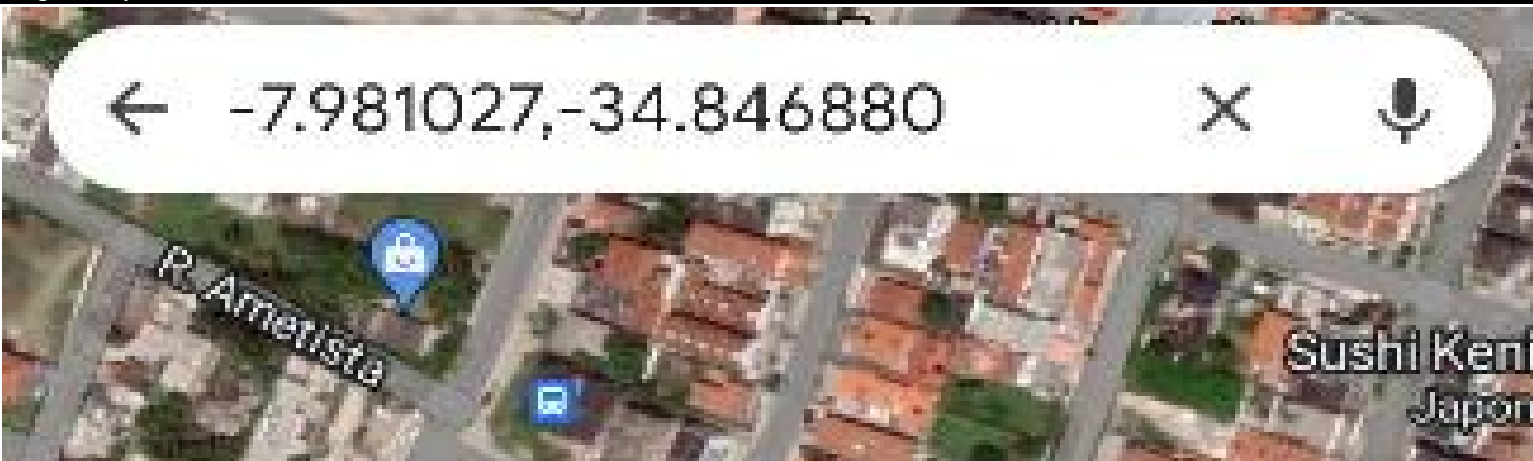


Representação

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa





Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 150.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.
Manutenção/administração		0,15% ao mês	15,75% Taxa Selic+2%
Comissão de venda		0,10% ao mês	Inflação média ao ano
Total 1		0,26% ao mês	5,90% IPCA 12 meses
			Custo financeiro
			9,30% ao ano
			Total 2
			0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70,00% R\$ 105.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: