

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOICE SANTOS DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 86032679527	Nome Condomínio/Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 700.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 15343329		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício	Matrícula 14503		
Logradouro R MANOEL CRISOSTOMO		Nº 10	Andar		Complemento
Bairro/Setor ALTO DA MARAVILHA		Cidade JUAZEIRO	UF BA	CEP 48900-411	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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto			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 checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" 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		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			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	
		Limites do Bairro/Setor Centro, Santo Antonio			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"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 49,45 m ² Testada (Frente): 8,80 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m		
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Paula		Contato Telefônico Acompanhante: (31) 87998-5326	
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 checked="" 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 type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 3 Ano Construção	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: Comercial Fechamento das Paredes: Alvenaria Total de Banheiros: 4			
Fachada Principal Granito / Mármore		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 3	
Dimensões Área Privativa: 121,80 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 121,80 m ² Área Averbada: 121,8 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input checked="" 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
Banheiro		4	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Sala de Estar / Visitas		2	Cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha		2	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Dormitório		2	Cerâmico	Pintura	Laje

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
 Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 15/07/2021
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Há divergência em relação a área do imóvel informada na matrícula e Ficha Cadastral do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área constante em matrícula. | | |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| O imóvel não possui vaga de garagem. | | |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| O imóvel não possui vaga de garagem. | | |
| 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| O imóvel possui uso residencial e comercial. | | |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| O imóvel possui uso residencial e comercial. | | |
| 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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. O imóvel não possui vaga de garagem. A matrícula menciona a área de terreno de 49,45 m² (de acordo com o cálculo da área triangular do terreno de 8,80x12,50x11,50), área construída de 121,80 m²; o Ficha do imóvel menciona a área de terreno de 38,20 m², área construída de 113,67 m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula verificada "in loco". Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel não apresenta área de cobertura leve. Não foi possível obter informações sobre as divergências de áreas das documentações. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro AV DOUTOR ADOLFO VIANA	Nº 743	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.4 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade JUAZEIRO	UF BA	CEP 48903-580	Latitude -9.4180774
	Descrição Casa com 2 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha.			Fonte de Informações PORTAL VALE IMOVEIS INVESTIMENTOS	Telefone (87) 9992-4551
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.000.000,00	Data Venda / Oferta 15/07/2021	Valor m² R\$ 6.666,67	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 300			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 51
2	Logradouro R DO PARAISO	Nº 180	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2 km
	Bairro/Setor SANTO ANTONIO	Cidade JUAZEIRO	UF BA	CEP 48903-050	Latitude -09.411280
	Descrição Casa com 3 quartos, 4 banheiros, 2 suítes, sala, cozinha.			Fonte de Informações Moacir Mesquita Lopes Filho	Telefone (87) 98111-3945
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.199.999,00	Data Venda / Oferta 15/07/2021	Valor m² R\$ 5.217,39	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 230			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 47
3	Logradouro R DAS LARANJEIRAS	Nº 10	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.8 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56304-250	Latitude -09.396092
	Descrição Casa com 3 quartos, 2 banheiros, 1 suíte, sala, cozinha e 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações JOSINALDO TORRES	Telefone (87) 98864-0032
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 15/07/2021	Valor m² R\$ 5.833,33	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 120			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 49
4	Logradouro R BARAO DE COTEGIPE	Nº 15	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.1 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade JUAZEIRO	UF BA	CEP 48903-440	Latitude -9.4128388
	Descrição Casa com 3 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha.			Fonte de Informações Moacir Mesquita Lopes Filho	Telefone (87) 98111-3945
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 15/07/2021	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 47
5	Logradouro R JOAQUIM ANDRE	Nº 1302	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.8 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56302-210	Latitude -09.400870
	Descrição Casa com 3 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha.			Fonte de Informações CV.IMB.BR	Telefone (87) 98111-3945
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 15/07/2021	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 200			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 47

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)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	300,00	2.000.000,00	6.666,67	0,9000	1,1200	1,0100	1,0000	1,0000	1,0600	7.190,69
Amostra 2	230,00	1.199.999,00	5.217,39	0,9000	1,0800	1,0800	1,0000	1,0000	1,0600	5.846,29
Amostra 3	120,00	700.000,00	5.833,33	0,9000	1,0000	1,0600	0,9000	1,0600	1,0600	5.601,44
Amostra 4	150,00	600.000,00	4.000,00	0,9000	1,0500	1,0800	1,0000	1,0600	1,1300	4.921,97
Amostra 5	200,00	800.000,00	4.000,00	0,9000	1,0600	1,0800	1,0000	1,1300	1,1300	5.284,23
Fatores:										
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										5.768,92
										Valor Mínimo
										4.038,25
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Máximo
										7.499,60

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 121,80	Valor m²: R\$ 5.768,90	Valor Edificação: R\$ 702.654,96
Valor de Liquidez: R\$ 526.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 703.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 703.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 703.000,00	Valor por extenso: setecentos 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	
Valor Imóvel	R\$ 703.000,00	Valor por extenso: setecentos e três mil reais					

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador
		GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA
		CREA / CAU
		CREA-050159888-0
Local e Data		
Aracaju		
12/08/2021		

"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 15/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 15/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 15/07/2021



Representação Banheiro
Descrição 2

Data Foto 15/07/2021



Representação Banheiro
Descrição 2

Data Foto 15/07/2021



Representação Dormitório
Descrição 2

Data Foto 15/07/2021



Representação Dormitório
Descrição 2

Data Foto 15/07/2021



Representação Banheiro
Descrição 3

Data Foto 15/07/2021



Representação Banheiro
Descrição 3

Data Foto 15/07/2021



Representação Corredor
Descrição 3

Data Foto 15/07/2021



Representação Dormitório
Descrição 3

Data Foto 15/07/2021



Representação Dormitório
Descrição 3

Data Foto 15/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição 3

Data Foto 15/07/2021



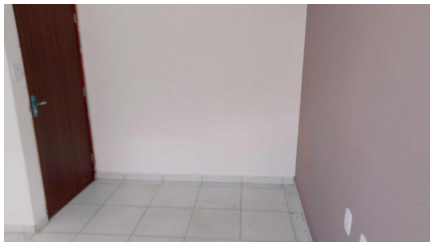
Representação Cozinha
Descrição 3

Data Foto 15/07/2021



Representação Corredor
Descrição 3

Data Foto 15/07/2021



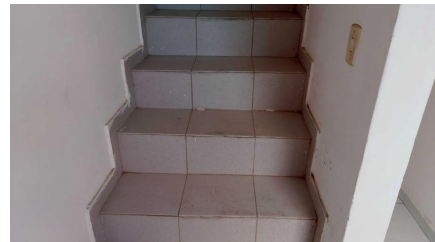
Representação Cozinha
Descrição 2

Data Foto 15/07/2021



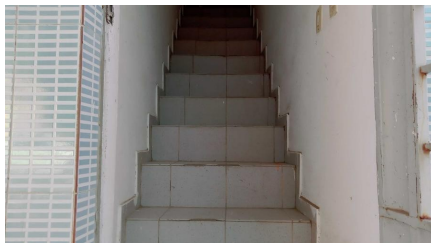
Representação Cozinha
Descrição 2

Data Foto 15/07/2021



Representação
Descrição ESCADA PISO 3

Data Foto 15/07/2021



Representação
Descrição ESCADA PISO 2
Data Foto 15/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 15/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 15/07/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 15/07/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 15/07/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 15/07/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 15/07/2021



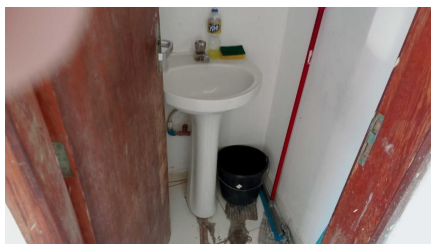
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 15/07/2021



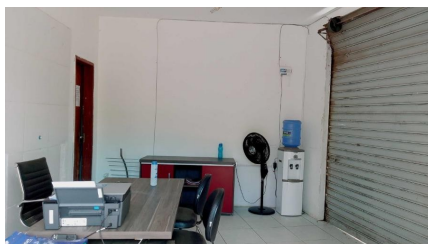
Representação Fachada Principal
Descrição 2
Data Foto 15/07/2021



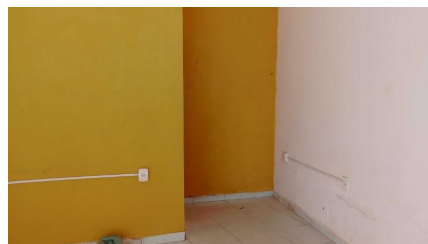
Representação
Descrição SALA COMECIAL 1
Data Foto 15/07/2021



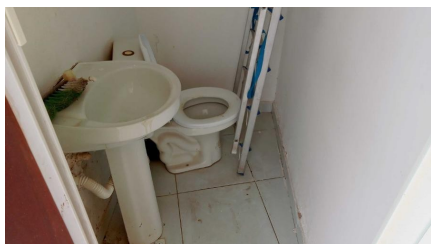
Representação Banheiro
Descrição SALA COMECIAL 1
Data Foto 15/07/2021



Representação Sala de Espera
Descrição SALA COMECIAL 1
Data Foto 15/07/2021



Representação Sala de Espera
Descrição SALA COMECIAL 2
Data Foto 15/07/2021



Representação Banheiro
Descrição SALA COMECIAL 2
Data Foto 15/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição SALA COMECIAL 2
Data Foto 15/07/2021



Representação
Descrição VIZINHOS
Data Foto 15/07/2021



Representação
Descrição VIZINHOS
Data Foto 15/07/2021



Representação
Descrição VIZINHOS
Data Foto 15/07/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/07/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/07/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 15/07/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 15/07/2021

Fotos da Amostra 5

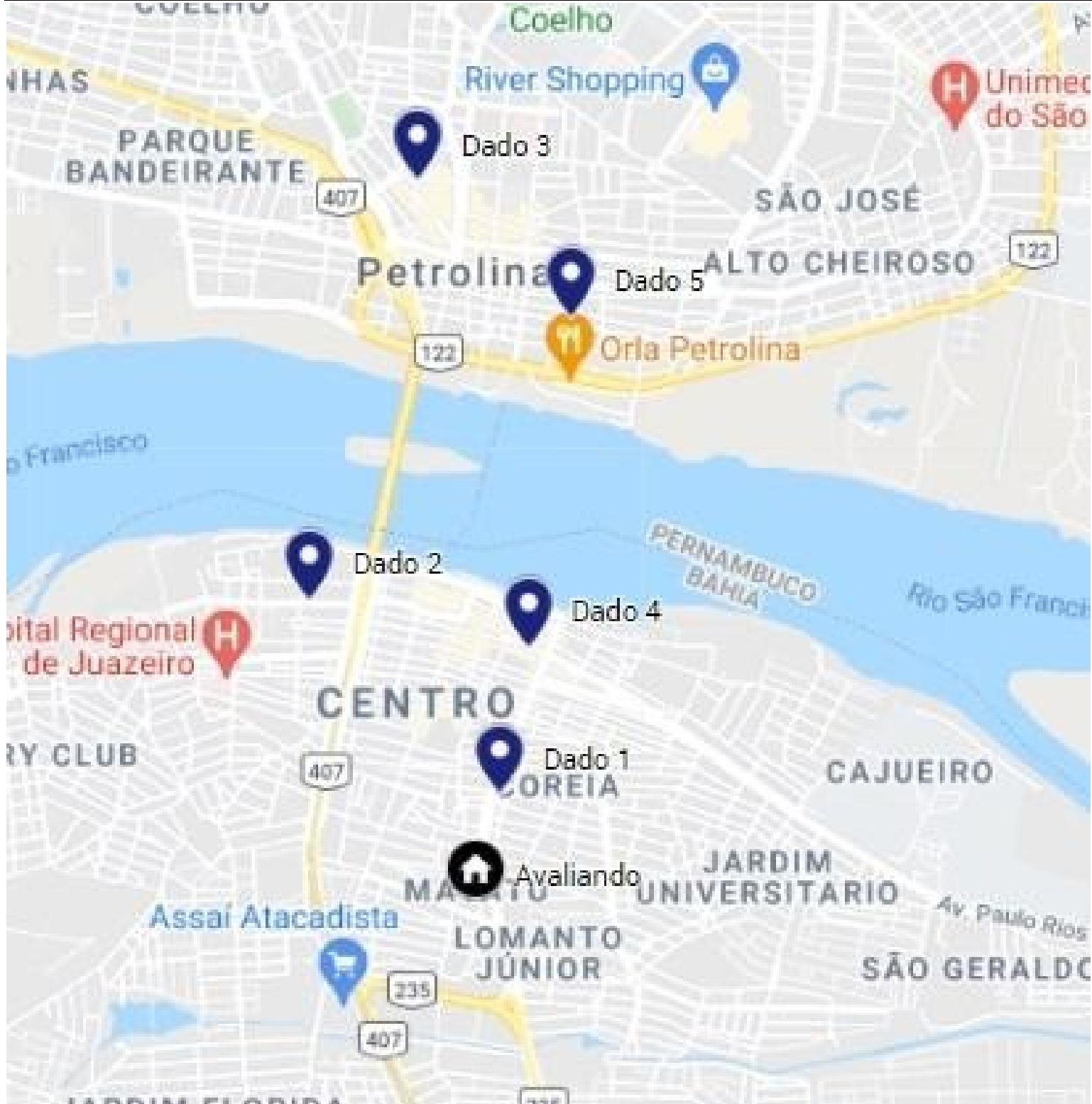


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 15/07/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa