

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FRANCISCO LUCAS DE ARAUJO BEZERRA				Nº CPF / CNPJ 70050399470		Nome Condomínio/Empreendimento 0					
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010317243					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 2373							
Logradouro R PROJETADA		Nº 27		Andar 0		Complemento 0					
Bairro/Setor CENTRO		Cidade MACAU		UF RN		CEP 59500-970		Latitude	Longitude		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Esgoto Sanitário ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☐ Estável ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☐ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☐ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☒ Suburbano ☒ Estável ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente		
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular					
Dimensões Área Total: 200,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %			Testada (Frente): 10,00 m Fundos 10,00 m Lado Direito: 20,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m								
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa			Contato Telefônico Acompanhante:					
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa											
Condomínio / Imóvel Avaliando											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
Nº de Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio			Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Implantação				
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção			
Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação			Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo								
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0				
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0				
Dimensões Área Privativa: 69,96 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 69,96 m² Área Averbada: 69.96 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			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: 27/03/2024

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
O IPTU fornecido não cita as áreas do imóvel.
4) O imóvel possui vaga de garagem?
Trata-se de vistoria externa
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
Trata-se de vistoria externa
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Trata-se de vistoria externa
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Trata-se de vistoria externa
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?
Trata-se de vistoria externa
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Trata-se de vistoria externa
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Trata-se de vistoria externa
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Dados do Imóvel: Área da Matrícula: Terreno = 200m² Construção = 69,96m²; Área do IPTU: Terreno = 0m² Construção = 0m²; Área Estimada: Terreno = 200m² Construção = 69,96m². Dados da Documentação: Nº da Matrícula = 2373; Nº de Inscrição/Contribuinte: Não possui nº de inscrição. Coordenadas: -5.245861, -36.377139. Dados do Vistoriador: Nome: Lenilson Almeida de Moraes; CAU/CREA: RN 2116215625; Data da Vistoria: 27/03/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outro - Descrever Abaixo. Dados do Arquit./Engen. Avaliador: Nome: Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro; CAU/CREA: 5070404459. Valor de Avaliação considerando a maior área construída estimada R\$ 150.000,00, percentual de divergência entre a área construída documentada e a área construída estimada é de 0%. Percentual de divergência entre a área de terreno da matrícula e a área de terreno estimada no momento da vistoria é de 0%. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Para o mercado imobiliário local e condições físicas do imóvel avaliando atualmente existe um número de ofertas Médio, com o desempenho do mercado Normal e Média liquidez. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. Trata-se de uma casa, situada na Rua Projetada, nº 27, localizada no bairro: Loteamento Águas de Maré, na cidade de Macau - RN.Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Não foi localizado o mapa de zoneamento da cidade

Amstras:

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

1

Logradouro Ilha do Coqueiro

Nº S/N

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Ilha I

Cidade Macau

UF RN

CEP 59500-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno Sem Benfeitorias

Fonte de Informações Denise Oliveira da Silva

Telefone (84) 9613-0055

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 12.000,00

Data Venda / Oferta 27/03/2024

Valor m² R\$ 86,96

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 138,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro R MARIA ROSA DE ARAUJO

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RINCAO

Cidade MOSSORO

UF RN

CEP 59630-580

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 2 Dormitórios 1 Suíte 1 Wc Suíte 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas

Fonte de Informações Visão Imobiliária

Telefone (84) 98899-3664

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 26.889,75

Data Venda / Oferta 27/03/2024

Valor m² R\$ 112,04

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²) 69,09

Área Privativa 69.09

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro Rua Ilha de Santana

Nº S/N

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Primeira Ilha

Cidade Macau

UF RN

CEP 59500-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno Sem Benfeitorias

Fonte de Informações Andre Iraneide

Telefone (84) 99675-3332

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 15.000,00

Data Venda / Oferta 27/03/2024

Valor m² R\$ 83,33

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro R RAIMUNDO NELSON

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ABOLICAO

Cidade MOSSORO

UF RN

CEP 59619-320

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 2 Dormitórios 1 Suíte 1 Wc Suíte 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo Terreno Sem Benfeitorias

Fonte de Informações Visão Imobiliária

Telefone (84) 98899-3664

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 33.308,53

Data Venda / Oferta 27/03/2024

Valor m² R\$ 144,82

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 230,00

Área da Edificação (m²) 195,00

Área Privativa 195

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 40

5

Logradouro Rua das Begonias

Nº S/N

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Canto do Papagaio

Cidade Macau

UF RN

CEP 59500-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 2 Dormitórios 1 Suíte 1 Wc Suíte 1 Wc Social 2 Sala 1 Cozinha 2 Vagas

Fonte de Informações Varela Imóveis

Telefone (84) 99943-0393

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 24.406,50

Data Venda / Oferta 27/03/2024

Valor m² R\$ 81,36

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 95,00

Área Privativa 95

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 40

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	0,00	12.000,00	86,96	0,9000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	75,89
Amostra 2	69,09	26.889,75	112,04	0,9000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	93,42
Amostra 3	0,00	15.000,00	83,33	0,9000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	74,22
Amostra 4	195,00	33.308,53	144,82	0,9000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	0,7000	1,0000	94,04
Amostra 5	95,00	24.406,50	81,36	0,9000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	75,51
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											82,61
Saneamento das Amostras (+/-30%)											107,40

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Equivalência, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Localização, (7) - Fator Padrão de Construção

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 200,00

Valor m²: R\$ 82,61

Valor Terreno: R\$ 16.522,74

Área da Edificação (m²): 69,96

Valor m²: R\$ 1.896,80

Valor Edificação: R\$ 132.700,00

Valor de Liquidez: R\$ 105.000,00

Valor Imóvel: R\$ 149.222,74

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 150.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 17.000,00

Valor por extenso: dezessete mil reais

Valor Edificação

R\$ 133.000,00

Valor por extenso: cento e trinta 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
2373	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 do Avaliador

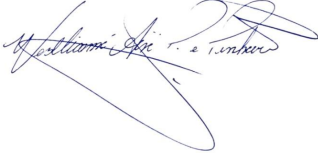
Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro

CREA / CAU 5070404459

Local e Data

São Paulo

27/03/2024



"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 Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação do logradouro
Data Foto 27/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor
Data Foto 27/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Imóvel vizinho
Data Foto 27/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Imóvel vizinho
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Imóvel vizinho
Data Foto 27/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Imóvel vizinho
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição Amostra 1
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição Amostra 2
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição Amostra 3
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição Amostra 4
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 5

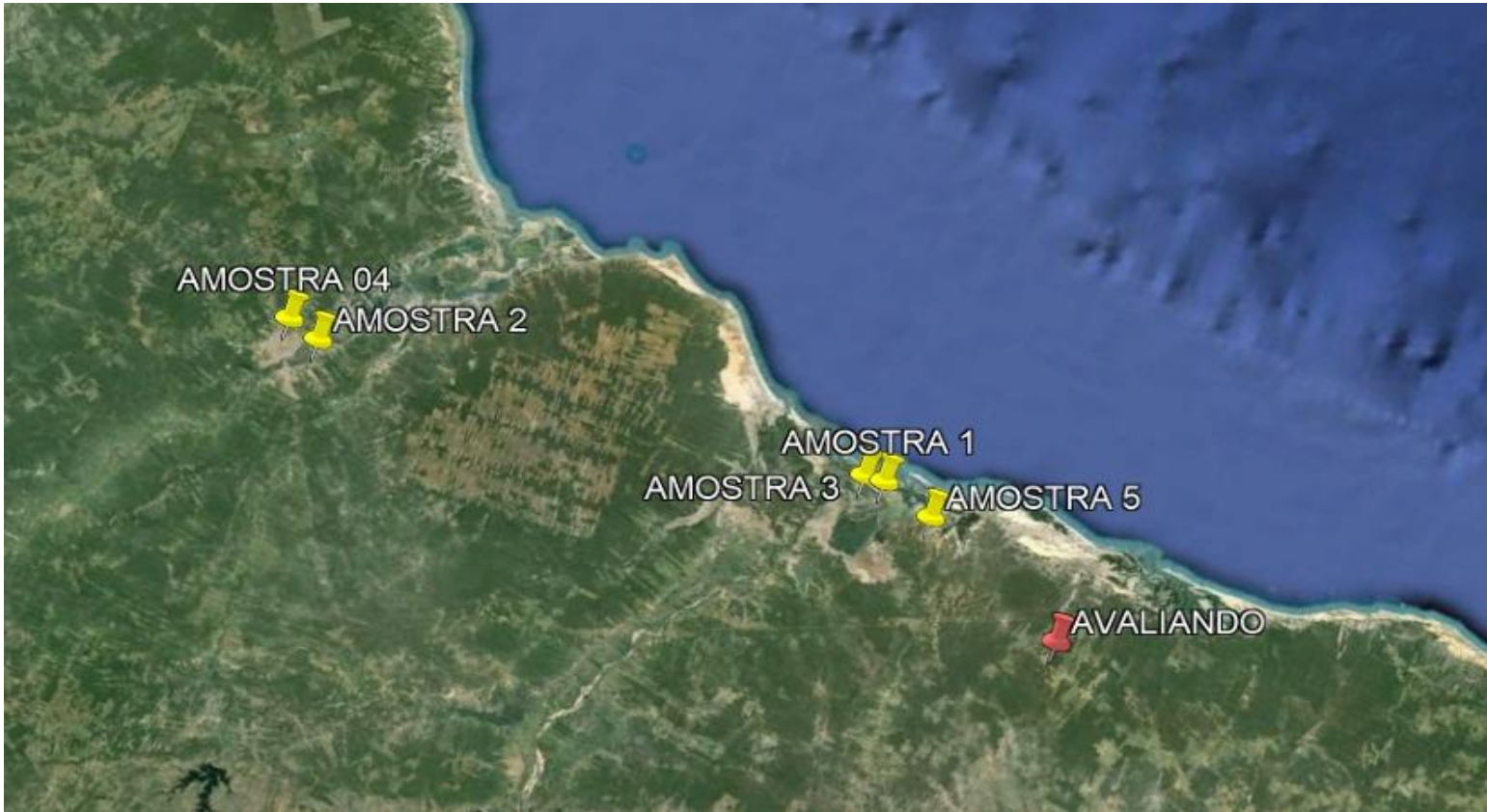


Representação Fachada Principal
Descrição Amostra 5
Data Foto 27/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

