

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANDERSON TEIXEIRA CAVALCANTI MINERVINO		Nº CPF / CNPJ 05699083456		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 4936532	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório:		Matrícula: 9230	
Logradouro R JOAQUIM CORDEIRO FEITOSA		Nº 28		Andar	
Bairro NOVO HORIZONTE		Cidade TUPANATINGA		UF PE	
		CEP 56540-000		Latitude -08.754335	
				Longitude -37.347719	
Caracterização da Região					
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 <input type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" 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: <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"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> 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 Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 Centro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> 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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 144,22 m² Testada (Frente): 7,08 m Lado Direito: 20,37 m Fração Ideal: % Fundos 7,08 m Lado Esquerdo: 20,37 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Tiago Minervino		Contato Telefônico Acompanhante: (87) 99991-5234	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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 Andares/Pavimentos: Unidades Por Andar: Nº Total de Unidades: 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 Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <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 Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 4 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 3	
Fachada Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	
				Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 144,22 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 144,22 m² Área Averbada: 144,22 m² Área não Averbada: m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Sala de Estar / Visitas		1		Revestimento Cerâmico	
Sala de Jantar / Copa		1		Revestimento Cerâmico	
Suíte		2		Revestimento Cerâmico	
Banheiro Suíte		2		Revestimento Cerâmico	
Dormitório		1		Revestimento Cerâmico	
Banheiro Social		1		Revestimento Cerâmico	
Cozinha		1		Revestimento Cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		Revestimento Cerâmico	
Jardim de Inverno		1		Revestimento Cerâmico	
				Tipo Acabamento Parede	
				Pintura	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
				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 casa avaliada apresenta estabilidade e solidez, possuindo, assim, condições de habitabilidade. Cabe salientar, por fim, que o imóvel não apresentou vícios construtivos aparentes.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 16/12/2019


- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Em razão da escassez de dados, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos com características socioeconômicas e ofertas semelhantes ao avaliando. A localização do imóvel foi obtida através de orientações do proponente e a partir das coordenadas contidas em matrícula.

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

1	Logradouro R FREI DAMIAO	Nº 10	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1 km		
	Bairro NOVO HORIZONTE	Cidade TUPANATINGA	UF PE	CEP 56540-000	Latitude -08.753303	Longitude -37.346434	
Descrição Imóvel simples coberto de telhas com dois quartos, sala, cozinha, banheiro, sem piso cerâmico.				Fonte de Informações MGF Imóveis		Telefone (87) 3235-7006	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2019	Valor m² R\$ 2.142,86	Padrão Normal	Testada (Frente) 7,50	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 140,00	
Área Privativa 140		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54			
2	Logradouro R SENADOR PAULO PESSOA GUERRA	Nº 80	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 20 km		
	Bairro CENTRO	Cidade BUIQUE	UF PE	CEP 56520-000	Latitude -08.623860	Longitude -37.160295	
Descrição Imóvel simples coberto de telhas com dois quartos, sala, cozinha, banheiro, sem piso cerâmico.				Fonte de Informações Jonathan Dias		Telefone (83) 99984-0358	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2019	Valor m² R\$ 1.792,37	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 8,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 139,48	
Área Privativa 139,48		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50			
3	Logradouro AV GERALDO GENU	Nº 81	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 90 km		
	Bairro CENTRO	Cidade PESQUEIRA	UF PE	CEP 55200-000	Latitude -08.366600	Longitude -36.709180	
Descrição Imóvel simples coberto de telhas com dois quartos, sala, cozinha, banheiro, sem piso cerâmico.				Fonte de Informações Antônio		Telefone (87) 99181-9940	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 14	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 153.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2019	Valor m² R\$ 2.139,26	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 6,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 71,52	
Área Privativa 71,52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 46			
4	Logradouro R JOPPE PARANHOS DE SOUZA	Nº 1116	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 180 km		
	Bairro MAURICIO DE NASSAU	Cidade CARUARU	UF PE	CEP 55014-805	Latitude	Longitude	
Descrição 03 quartos sendo 02 suítes, 01 wc social, Sala estar/jantar, cozinha, DCE, Área de serviço, quintal, 02 vagas de garagem cobertas e 02 descobertas.				Fonte de Informações José Soares de Barros		Telefone (81) 99122-2783	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2019	Valor m² R\$ 2.710,84	Padrão Normal	Testada (Frente) 8,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 166,00	
Área Privativa 166		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 55			
5	Logradouro AV LEAO DOURADO	Nº 1188	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro KENNEDY	Cidade CARUARU	UF PE	CEP 55036-000	Latitude -08.286909	Longitude -36.003496	
Descrição 3 quartos 1 suite, 1 salas, 1 wc social, 1 cozinha, área de serviço, 1 garagem e quintal				Fonte de Informações Remax Inovax		Telefone (81) 99601-8536	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 14	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2019	Valor m² R\$ 1.909,09	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 110,00	
Área Privativa 110		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 46			

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	140,00	300.000,00	2.142,86	0,9000	0,9900	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1.959,12	
Amostra 2	139,48	250.000,00	1.792,37	0,9000	0,9900	1,0700	1,0000	1,0700	1,0700	1.946,33	
Amostra 3	71,52	153.000,00	2.139,26	0,9000	0,9200	1,1300	1,0000	1,0700	1,0700	2.265,44	
Amostra 4	166,00	450.000,00	2.710,84	0,9000	1,0400	1,0100	0,9000	1,0000	1,0000	2.304,40	
Amostra 5	110,00	210.000,00	1.909,09	0,9000	0,9400	1,1300	1,0000	1,0700	1,0000	1.934,65	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.081,99
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.457,39 Valor Máximo 2.706,59
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 144,22				Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 144,22				Valor m²: R\$ 2.081,99			Valor Edificação: R\$ 300.264,73				
Valor de Liquidez: R\$ 287.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 300.000,00				
				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:			R\$ 300.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos 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\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos mil reais									
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador											
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:											
Nome da Empresa ENGENHARIA SGL				Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA			CREA / CAU 10926 D/BA				
Local e Data Aracaju 16/12/2019											

"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 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 Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Lateral
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Lateral
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Área de Serviço Coberta
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Cozinha
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Cozinha
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Jardim de Inverno
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Jardim de Inverno
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Dormitório
 Descrição
 Data Foto 16/12/2019



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 16/12/2019



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 16/12/2019



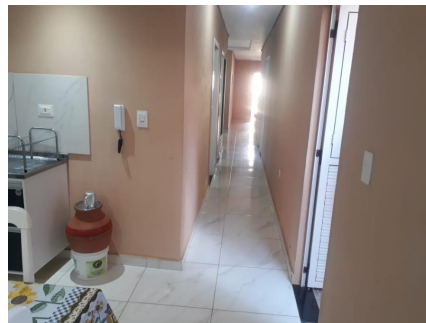
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 16/12/2019



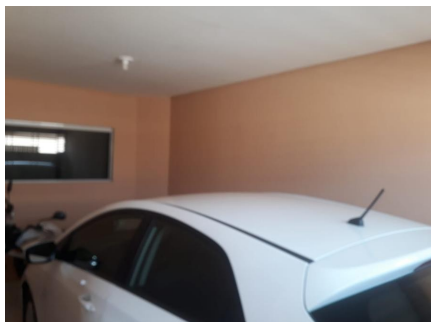
Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 16/12/2019



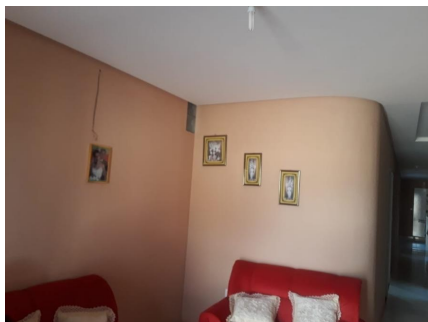
Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 16/12/2019



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 16/12/2019



Representação Vaga de Garagem
Descrição
Data Foto 16/12/2019



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 16/12/2019



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 16/12/2019



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 16/12/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/12/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/12/2019

Fotos da Amostra 3

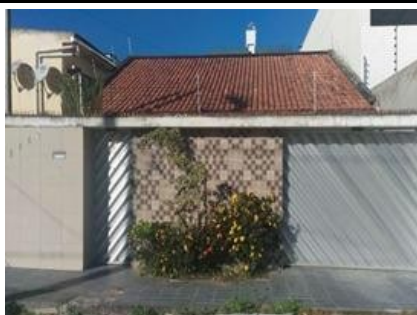


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/12/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/12/2019

Fotos da Amostra 5

