

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSE ALVE DE AMORI		Nº CPF / CNPJ 08594169418		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 140.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16938210	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 85068		Matrícula 10177	
Logradouro R CORONEL JOAQUIM ARAUJO BEDOR		Nº 210		Andar	
Bairro/Setor AGAMENON MAGALHAES		Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA		UF PE	
		CEP 56380-000		Latitude -08.802803	
				Longitude -39.823063	
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 type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo		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 Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input 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 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 PLANALTO, JOSÉ LUSTOSA CANTARE		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input checked="" 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: 153,90 m ² Testada (Frente): 9,00 m Lado Direito: 17,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 9,00 m Lado Esquerdo: 17,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: CRISTIANE DA SILVA		Contato Telefônico Acompanhante: (87) 98803-5433	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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	
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		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
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 6 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: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 2		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Dimensões Área Privativa: 87,16 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 87,16 m ² Área Averbada: 87,16 m ² Área não Averbada 0 m ²					
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
Área de Serviço Coberta		1		cerâmico	
Banheiro social		1		cerâmico	
Cozinha		1		cerâmico	
Sala de Estar / Visitas		1		cerâmico	
Dormitório		2		cerâmico	

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

Por determinação do patrimônio do Santander, o imóvel deverá ter sua garantia negada, pois não possui nenhuma documentação que auxilie na sua localização, e além disso, durante vistoria foi constatado que o mesmo não possui identificação. Ademais, foi notado que o imóvel apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

	Sim	Não
--	-----	-----

Data da Vistoria: 11/11/2021

- 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

As áreas mencionadas no IPTU divergem da encontrada no local. Portanto, as áreas utilizadas foram as mencionadas na matrícula.

- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
O imóvel não possui vaga de garagem.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
O imóvel não possui vaga de garagem documentada.
- 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

O imóvel não constitui uma boa garantia, pois com os documentos disponibilizados não é possível localizar o imóvel com exatidão. 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 153,90 m², área construída de 87,16 m²; a Certidão Negativa de tributos do imóvel menciona a área de terreno de 79,90 m², área construída de 60,00 m²; de acordo com a vistoria o imóvel possui área de terreno de 153,90 m², área construída de 87,16 m². Não foi possível obter informações sobre as divergências de áreas das documentações e verificada "in loco". Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas na matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel possui cobertura leve, porém está averbada. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos.

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


1	Logradouro R JOSE DA CONCEICAO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 104 km
	Bairro/Setor LOTEAMENTO RECIFE	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56320-800	Latitude -9.3654896
	Longitude -40.4813674		Descrição Casa com 1 quarto, 3 suítes, 4 banheiros, 2 vagas de garagem, sala, cozinha e área de serviço		
	Fonte de Informações CREDITO ALTO		Telefone (74) 98864-0172		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 2.240,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 125,00		Vida Útil (em anos) 52
	Área Privativa 125		Área Comum (m²)		
2	Logradouro R 13	Nº 66	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.4 km
	Bairro/Setor PLANALTO	Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA	UF PE	CEP 56380-000	Latitude -08.793772
	Longitude -39.826229		Descrição Casa com 2 quartos, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, sala, cozinha e área de serviço		
	Fonte de Informações Ligia		Telefone (83) 98727-3663		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		
	Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 1.000,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 100,00		Vida Útil (em anos) 45
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		
3	Logradouro R 17	Nº 201	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.6 km
	Bairro/Setor JOSE LUSTOSA CANTARE	Cidade SANTA MARIA DA BOA VISTA	UF PE	CEP 56380-000	Latitude -08.791870
	Longitude -39.826920		Descrição Casa com 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, sala, cozinha e área de serviço		
	Fonte de Informações Caixa		Telefone (08) 00726-0101		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		
	Valor Venda / Oferta R\$ 60.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 1.153,85	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 52,00		Vida Útil (em anos) 45
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		
4	Logradouro R MONTE SINAI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 106 km
	Bairro/Setor VILA EULALIA	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56331-180	Latitude -9.3717387
	Longitude -40.5046425		Descrição Casa com 2 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, sala, cozinha e área de serviço		
	Fonte de Informações JOSINALDO TORRES		Telefone (87) 98864-0032		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 2.681,82	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 110,00		Vida Útil (em anos) 53
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)		
5	Logradouro R PORTELA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 104 km
	Bairro/Setor JOSE E MARIA	Cidade PETROLINA	UF PE	CEP 56320-690	Latitude -09.368533
	Longitude -40.486850		Descrição Casa com 2 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, sala, cozinha e área de serviço		
	Fonte de Informações JOSINALDO TORRES		Telefone (87) 98864-0032		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 11/11/2021	Valor m² R\$ 3.452,38	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 84,00		Vida Útil (em anos) 54
	Área Privativa 84		Área Comum (m²)		

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: II						
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	125,00	280.000,00	2.240,00		0,9000	1,0500	0,9700	0,8000	1,0600	1,0000	1.738,65
Amostra 2	100,00	100.000,00	1.000,00		0,9000	1,0400	1,0700	0,9000	1,1300	1,1400	1.165,13
Amostra 3	52,00	60.000,00	1.153,85		0,9000	0,9400	1,0700	0,9000	1,1300	1,1400	1.217,09
Amostra 4	110,00	295.000,00	2.681,82		0,9000	1,0600	0,9600	0,8000	1,0600	1,0000	2.092,05
Amostra 5	84,00	290.000,00	3.452,38		0,9000	0,9900	0,9500	0,8000	0,9400	0,9400	2.069,21
Fatores:										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										Saneamento das Amostras (+/-30%)	
										Valor Mínimo	1.159,50
										Valor Máximo	2.153,35

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 87,16	Valor m²: R\$ 1.656,40	Valor Edificação: R\$ 144.374,05
Valor de Liquidez: R\$ 107.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 144.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 144.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 144.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e quatro 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\$ 144.000,00		Valor por extenso: cento e quarenta e quatro 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		
11/11/2021		

"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



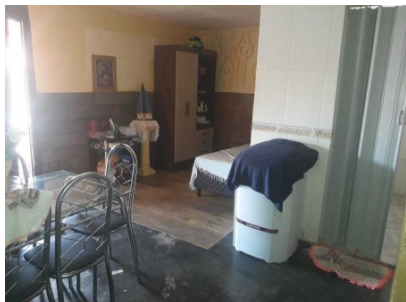
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/11/2021



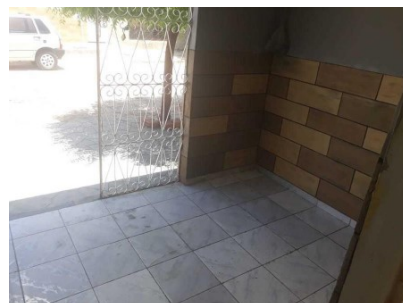
Representação
Descrição vizinho
Data Foto 11/11/2021



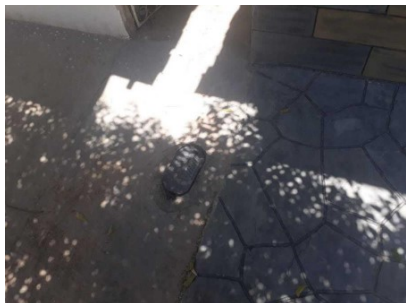
Representação
Descrição vizinho
Data Foto 11/11/2021



Representação
Descrição entrada
Data Foto 11/11/2021



Representação
Descrição entrada
Data Foto 11/11/2021



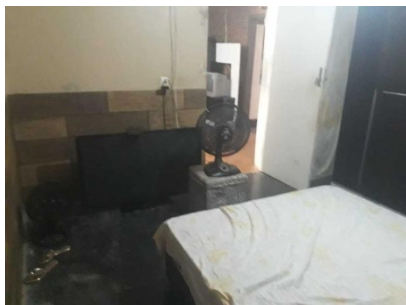
Representação
Descrição local do hidrometro
Data Foto 11/11/2021



Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 11/11/2021



Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 11/11/2021



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 11/11/2021



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 11/11/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 11/11/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/11/2021

Fotos da Amostra 5

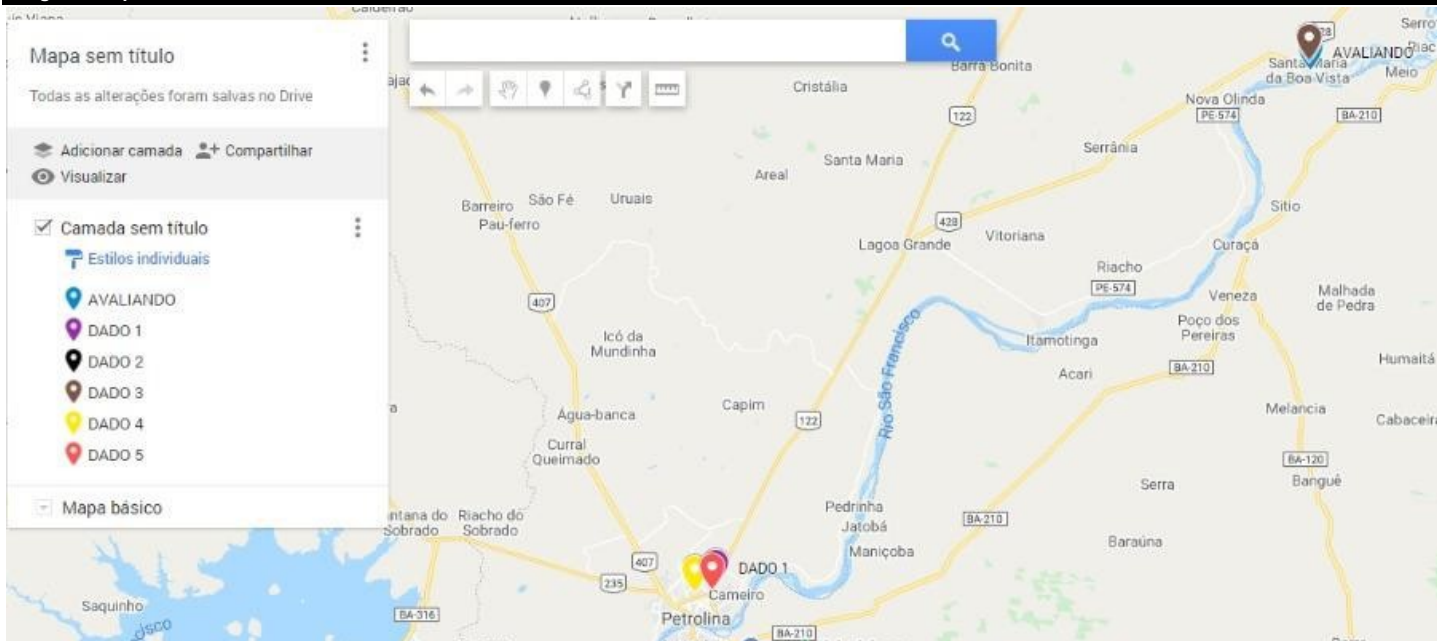


Representação Fachada Principal

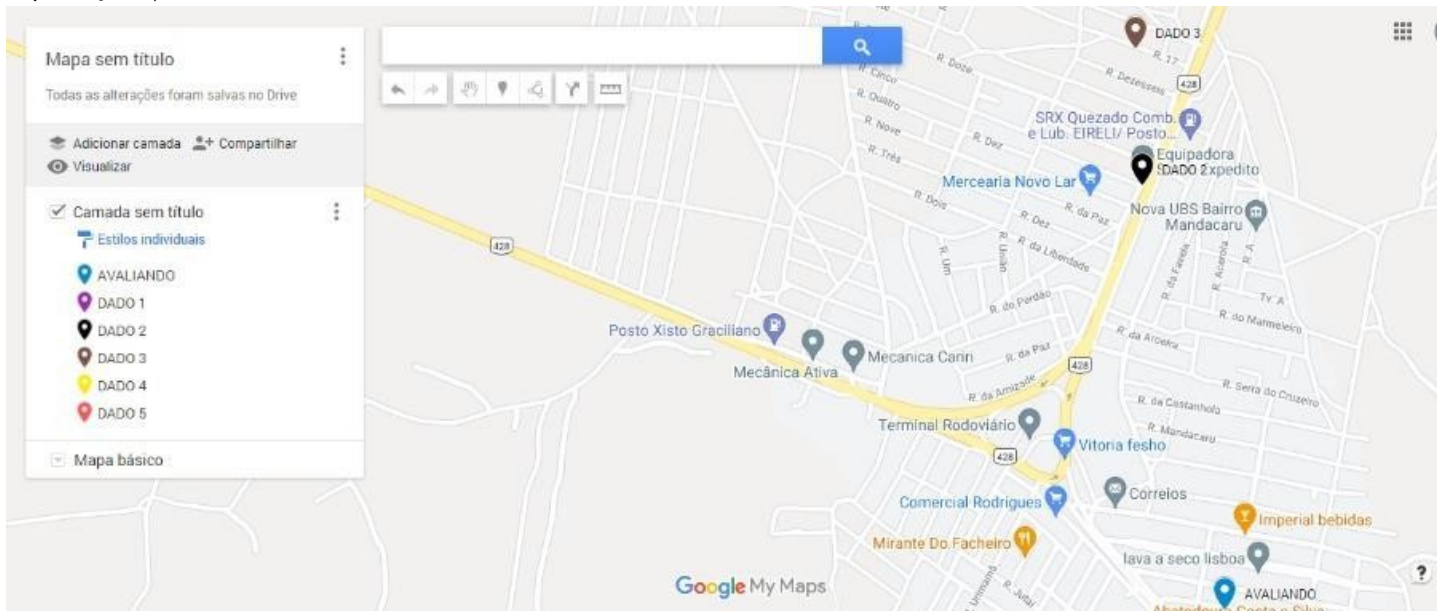
Descrição

Data Foto 11/11/2021

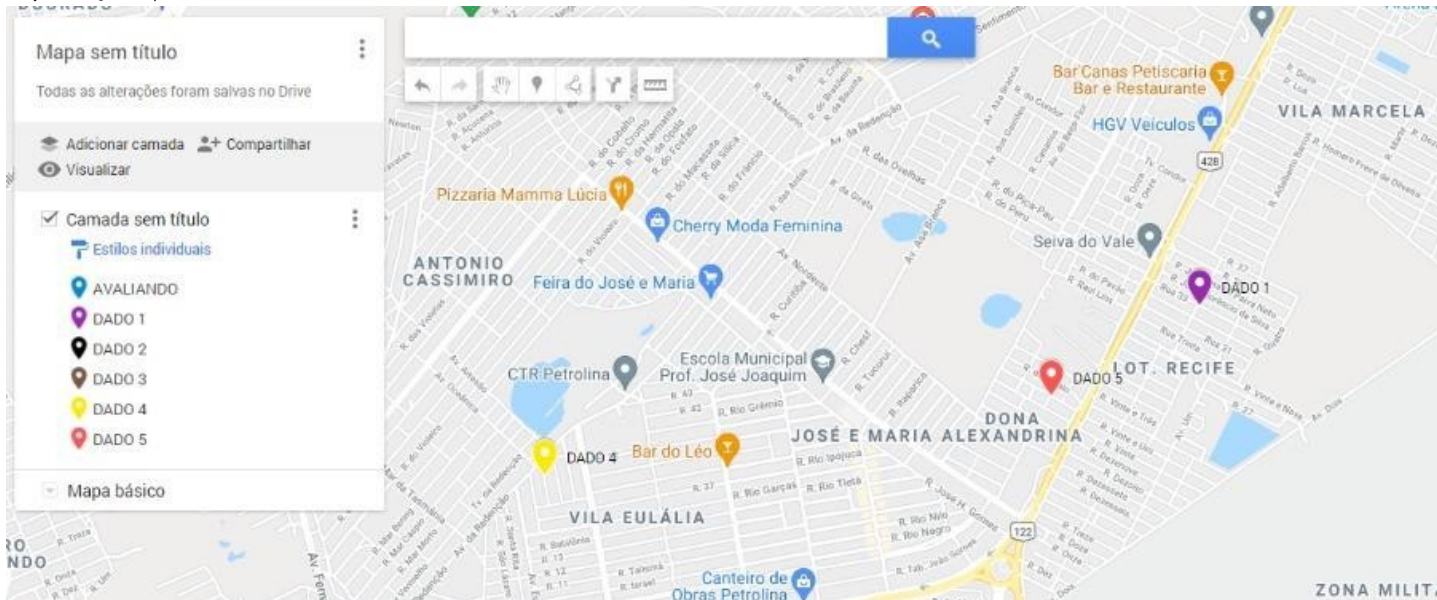
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa