

IDENTIFICAÇÃO				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EDVALDO JOSÉ DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 09704467486		Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO VILLE AGRESTE
Valor Compra Venda R\$ 270.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010300463
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 36302	
Logradouro R MANOEL BERNARDO DE MELO		Nº 91	Andar	Complemento CS 12
Bairro/Setor PONTO ALTO		Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55644-782 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 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"/> Sistema/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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input 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		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular <input 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"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		
		Dimensões Área Total: 2.400,00 m ² Testada (Frente): 30,00 m Lado Direito: 80,00 m Fração Ideal: 5,560000 % Fundos 80,00 m Lado Esquerdo: 30,00 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 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: 2
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1
				Nº Dormitórios 2
Dimensões Área Privativa: 62,70 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 62,70 m ² Área Averbada: 62,7 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		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
Garagem		1	CONCRETO / TERRA	PINTURA
Sala de Estar / Visitas		1	CERÂMICA	PINTURA
Dormitório		1	CERÂMICA	PINTURA
Banheiro social		1	CERÂMICA	CERÂMICA
Cozinha		1	CERÂMICA	CERÂMICA
Área de Serviço Descoberta		1	CONCRETO	CERÂMICA
Corredor		1	CERÂMICA	PINTURA
Suíte		1	CERÂMICA	PINTURA
Banheiro Suíte		1	CERÂMICA	CERÂMICA

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

In loco não foi identificado a nomenclatura do condomínio, nem placa da rua, matrícula menciona Condomínio Ville Agreste, sito a rua Manoel Bernardo de Melo, nº 91, Ponto Alto. Sendo assim não foi possível vincular imóvel encontrado com as documentações fornecidas. Só foi possível localizar o imóvel a partir do laudo anterior apresentado pelo Banco (laudo proposta 18437899). Porém para confirmarmos a sua vinculação sugerimos apresentação da planta de quadra e lote aprovada.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 19/06/2024

- 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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes. Características internas do imóvel foram retiradas do laudo anterior de numeração 18437899. Imóvel localizado em região com baixa ocupação e carente em infra estrutura urbana e de serviços.

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

1	Logradouro R MANOEL BERNARDO DE MELO Nº 91	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PONTO ALTO	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55644-782	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 63 m² por R\$ 210.000 COD. CA0886		Fonte de Informações Olga Corretora de Imóveis		Telefone (81) 99830-0108	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 19/06/2024	Valor m² R\$ 3.349,28	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 62,7		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R MANOEL BERNARDO DE MELO Nº 91	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PONTO ALTO	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55644-782	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Esta casa está muito bem conservada com uma mobília escolhida a dedo, bem decorada, ela possui terraço, sala, cozinha estilo americana, 02 quartos, sendo 01 suite, 01 WC social, área de serviço		Fonte de Informações Olga Corretora de Imóveis		Telefone (81) 99830-0108	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 19/06/2024	Valor m² R\$ 3.987,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 62,7		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro .	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor PONTO ALTO	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55644-782	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 59 m² por R\$ 185.000 COD. CA1361		Fonte de Informações Olga Corretora de Imóveis		Telefone (81) 99830-0108	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00	Data Venda / Oferta 19/06/2024	Valor m² R\$ 3.135,59	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 59		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro .	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor PONTO ALTO	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55644-782	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Chegou a hora de concretizar o seu sonho da casa própria, a casa é lajeada, possui sistema, o medidor de água e energia é individual. Gravata-PE		Fonte de Informações Olga Corretora de Imóveis		Telefone (81) 99830-0108	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 19/06/2024	Valor m² R\$ 2.881,36	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 59		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro .	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor Novo Gravata	Cidade GRAVATA	UF PE	CEP 55644-782	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 200.000 COD. CA1439		Fonte de Informações Olga Corretora de Imóveis		Telefone (81) 99830-0108	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 19/06/2024	Valor m² R\$ 3.571,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00
	Área Privativa 56		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização


Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III													
Metodologia: Método 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	62,70	210.000,00	3.349,28	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.181,82
Amostra 2	62,70	250.000,00	3.987,24	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.598,48
Amostra 3	59,00	185.000,00	3.135,59	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.919,23
Amostra 4	59,00	170.000,00	2.881,36	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.870,32
Amostra 5	56,00	200.000,00	3.571,43	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.223,22
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)														Valor Mínimo	2.211,03
														Valor Máximo	4.106,20

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 62,70	Valor m²: R\$ 3.158,61	Valor Edificação: R\$ 198.044,84
Valor de Liquidez: R\$ 138.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 198.044,84
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 198.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 198.000,00	Valor por extenso: cento e noventa e oito 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
36302	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 198.000,00	Valor por extenso: cento e noventa e oito mil reais				

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

<p>Local e Data SAO PAULO 20/06/2024</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



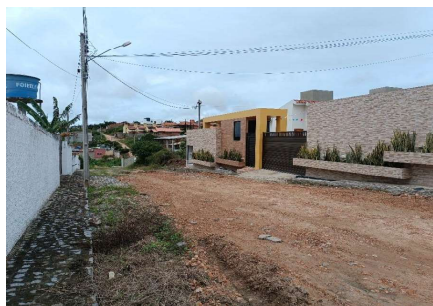
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/06/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/06/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/06/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/06/2024

Fotos da Amostra 5

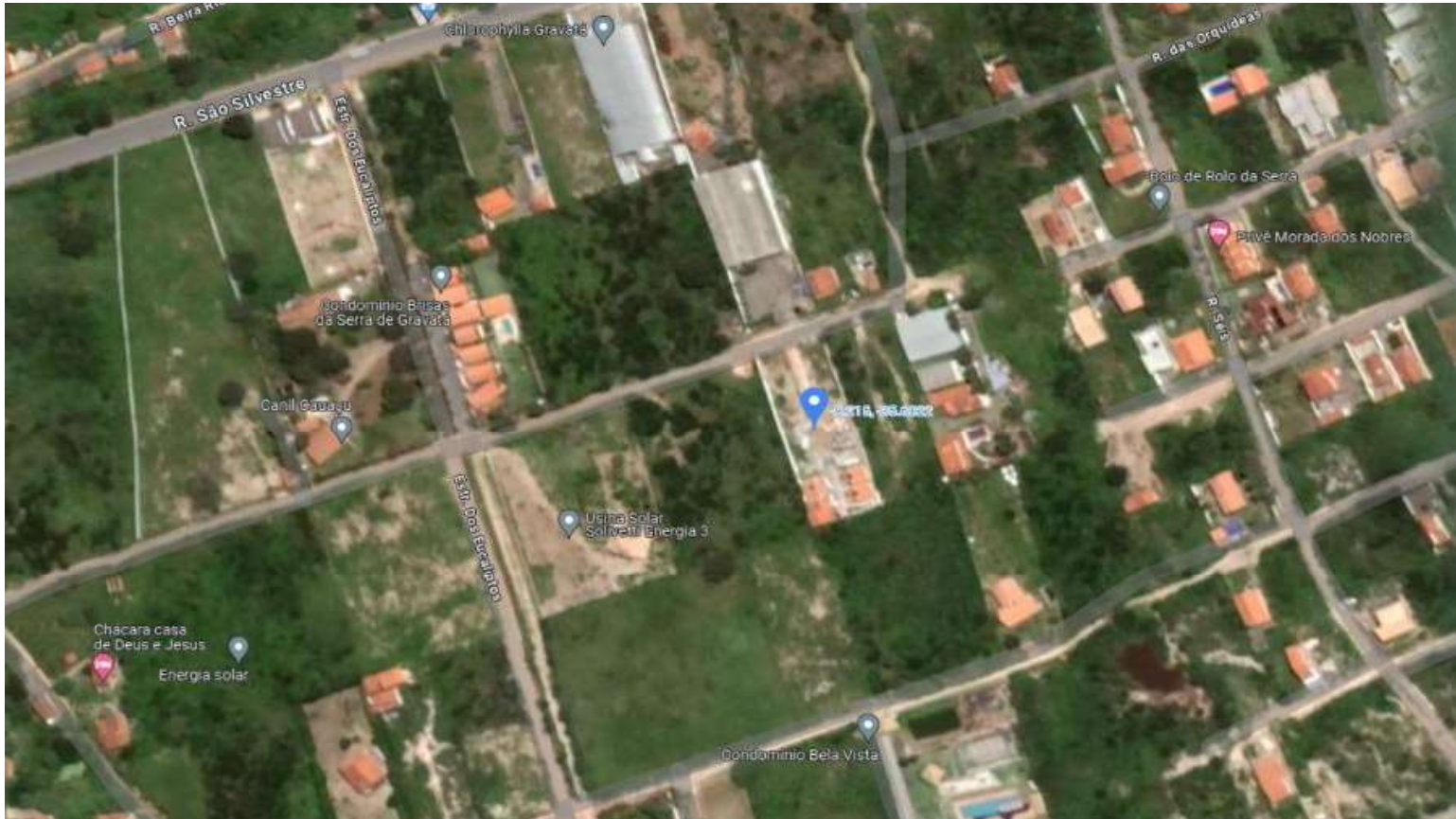


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/06/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 198.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00	Taxa da aplicação financ.	12,50% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,20%	Inflação média ao ano	3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	8,25% ao ano
Total 1	0,31% ao mês	Total 2	0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

37 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.

69,70% R\$ 138.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES: