

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEONEIDE PEREIRA GOMES				Nº CPF / CNPJ 02673824480			Nome Condomínio/Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 240.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010080434		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 88.255					
Logradouro R DO VIOLÃO		Nº 351		Andar Térreo			Complemento A LT 17 QD O		
Bairro/Setor PORTAL DA CIDADE		Cidade PETROLINA		UF PE			CEP 56313-040		Latitude -09.372588
Longitude -40.542532									
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: <u>192,40</u> m² Testada (Frente): <u>9,15</u> m Lado Direito: <u>25,00</u> m Fração Ideal: <u>100,000000</u> % Fundos <u>6,25</u> m Lado Esquerdo: <u>25,00</u> m				
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 2		
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 3		
Dimensões Área Privativa: <u>112,80</u> m² Área Comum (m²): <u>0,00</u> m² Área Total (m²): <u>112,80</u> m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			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

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, não sendo possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

Questões Complementares

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Não foi possível verificação, pois a vistoria foi externa

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Não foi possível verificação, pois a vistoria foi externa

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não foi possível verificação, pois a vistoria foi externa

4) O imóvel possui vaga de garagem?

Não foi possível verificação, pois a vistoria foi externa

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não foi possível verificação, pois a vistoria foi externa

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não foi possível verificação, pois a vistoria foi externa

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não foi possível verificação, pois a vistoria foi 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?

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não foi possível verificação, pois a vistoria foi 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

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU.Não tivemos acesso ao interior do imóvel, não sendo possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

Amstras:

1

Logradouro R DO VIOLAO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PORTAL DA CIDADE

Cidade PETROLINA

UF PE

CEP 56313-040

Latitude -09.372491

Longitude -40.542656

Descrição terreno

Fonte de Informações Fernandes

Telefone (08) 79883-7970

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 75.000,00

Data Venda / Oferta 19/05/2021

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área Total do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R BREJINHO

Nº 0

Andar

Complemento LT VL NOVA PETROLINA PE

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Boa Esperança

Cidade PETROLINA

UF PE

CEP

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Carlos M.

Telefone (74) 9995-9576

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 45.000,00

Data Venda / Oferta 19/05/2021

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 15,00

Área Total do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R SAO PEDRO CLAVER

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor LOT VILA NOVA

Cidade PETROLINA

UF PE

CEP

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Carlos cabral

Telefone (87) 99817-5885

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 45.000,00

Data Venda / Oferta 19/05/2021

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R ALTO GRANDE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO GONCALO

Cidade PETROLINA

UF PE

CEP 56312-550

Latitude -09.383969

Longitude -40.548590

Descrição Terreno

Fonte de Informações Caique

Telefone (87) 98875-4834

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 36.000,00

Data Venda / Oferta 19/05/2021

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 230,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R BERIMBAU

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PORTAL DA CIDADE

Cidade PETROLINA

UF PE

CEP 56313-170

Latitude -09.371763

Longitude -40.545952

Descrição CASA

Fonte de Informações Michel Gonçalves

Telefone (74) 98809-7555

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 19/05/2021

Valor m² R\$ 2.370,37

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 135,00

Área Privativa 135

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70	5,00	7	Novo e Regular	1,00	0,9920	20,00	0,9936

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	75.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	67.500,00
2	45.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	40.500,00
3	45.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	40.500,00
4	36.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	32.400,00
5	320.000,00	135,00	1.747,96	1,200	0,9936	2.084,13	281.357,55	0,90	34.778,21

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	400,00	168,75	1,0958	184,92
Amostra 2	240,00	168,75	1,0568	178,33
Amostra 3	200,00	202,50	1,0097	204,46
Amostra 4	230,00	140,87	1,0456	147,29
Amostra 5	200,00	173,89	1,0097	175,58
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS	178,12
(1) - Área			Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 124,68 Valor Máximo 231,55

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	192,40	178,12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	178,12	34.300,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	5,00	7	Novo e Regular	0,00	0,9650	20,00	0,9720
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
112,80	1.747,96	1,200	0,9720	2.038,82	229.978,96		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F.Com	Total
34.300,00	229.978,96	1,0000	264.328,81

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 192,40	Valor m²: R\$ 178,53	Valor Terreno: R\$ 34.349,85
Área da Edificação (m²): 112,80	Valor m²: R\$ 2.038,82	Valor Edificação: R\$ 229.978,96
Valor de Liquidez: R\$ 205.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 264.328,81
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 264.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 34.000,00	Valor por extenso: trinta e quatro mil reais
Valor Edificação	R\$ 230.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta 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
88.255	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 264.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e quatro mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação UON	Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada	CREA / CAU 1969854
------------------------------	--	--------------------

Local e Data
SÃO PAULO
21/06/2021



"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 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".

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

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do avaliando
Data Foto 19/05/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica do avaliando
Data Foto 19/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro à esquerda
Data Foto 19/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro à direita
Data Foto 19/05/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do logradouro
Data Foto 19/05/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Vizinho frontal
Data Foto 19/05/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Vizinho à esquerda
Data Foto 19/05/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 19/05/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 19/05/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 19/05/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 19/05/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/05/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa