

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ERIVANIA DO NASCIMENTO LIMA				Nº CPF / CNPJ 07181282492			Nome Condomínio/Empreendimento -			
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010071276			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 14.201					
Logradouro RUA JAPIASSU		Nº 87			Andar -		Complemento REDENÇÃO III, QD M LT 01			
Bairro/Setor DO PORTAL		Cidade PESQUEIRA			UF PE		CEP 55200-000		Latitude -8.3656900	
Longitude -36.7098500										
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 Salgado/ São Sebastiao				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: 160,00 m² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: % Fundos 8,00 m Lado Esquerdo: 20,00 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: 0			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios			
Dimensões Área Privativa: 90,50 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 90,50 m² Área Averbada: 90,5 m² Área não Averbada 0 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

Por se tratar de vistoria externa, não foi possível relatar sobre o estado de conservação e presença de vícios construtivos aparentes. De acordo com o tipo de vistoria realizada, o imóvel possui uma boa garantia.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 04/05/2021

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

☒

☐

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

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível verificar sobre as áreas do imóvel.

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

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível verificar sobre as áreas do imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☒

A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.

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

☐

☒

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

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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?

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. Embora a região não disponha de pavimentação e solução de drenagem pluvial, tal fato não afeta a estabilidade e a solidez do imóvel, anulando periculosidade. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbado in loco, o imóvel possui vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-as em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 160,00 m², área construída de 90,50 m²; o Cadastro Imobiliário menciona a área de terreno de 160,00 m², área construída de 90,50 m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Devido à escassez de dados de mesma tipologia e tipologias semelhantes na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos. Vale ressaltar que, foi realizada apenas vistoria externa - situação paradigma, portanto não foi possível a entrada no condomínio do avaliando, como tanto, descrever os tipos de acabamentos utilizados no interior do imóvel e a infraestrutura do condomínio, sendo assim utilizou-se apenas das informações contidas na matrícula.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R MARIA DEUSA LEITE

Nº 42

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 4 km

Bairro/Setor PRADO

Cidade PESQUEIRA

UF PE

CEP 55200-000

Latitude -8.3632000

Longitude -36.6887540

Descrição 2 salas, 5 quartos sendo 2 suítes,

Fonte de Informações AT FC Imóveis

Telefone (81) 99684-7633

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 04/05/2021

Valor m² R\$ 3.750,00

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

2

Logradouro AV MANOEL TENORIO DE BRITO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.8 km

Bairro/Setor XUCURUS

Cidade PESQUEIRA

UF PE

CEP 55200-000

Latitude -08.352346

Longitude -36.698986

Descrição 1/4; 1 suíte, w.c. social; 1 vaga de garagem

Fonte de Informações Imobiliária Rocha

Telefone (87) 3835-5396

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 7

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00

Data Venda / Oferta 04/05/2021

Valor m² R\$ 1.686,05

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 86,00

Área Privativa 86

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 48

3

Logradouro R PARAGUAI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 43.6 km

Bairro/Setor BOA ESPERANCA

Cidade ARCOVERDE

UF PE

CEP 56508-230

Latitude -8.4381418

Longitude -37.0679315

Descrição 2 quartos, 1 banheiro; 1 vaga de garagem

Fonte de Informações Fabiano Filho

Telefone (81) 9963-6208

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 129.000,00

Data Venda / Oferta 04/05/2021

Valor m² R\$ 1.816,90

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 71,00

Área Privativa 71

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 47

4

Logradouro R FRANCISCO DE ASSIS MOURA

Nº 50

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.6 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade PESQUEIRA

UF PE

CEP 55200-000

Latitude -08.360776

Longitude -36.699868

Descrição 2/4; 1 suíte, 2 banheiros; 1 vaga de garagem

Fonte de Informações JC

Telefone (87) 3835-1248

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00

Data Venda / Oferta 04/05/2021

Valor m² R\$ 2.129,63

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 108,00

Área Privativa 108

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 50

5

Logradouro R DESIDERIO SILVA VALENCA

Nº 67

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.3 km

Bairro/Setor PRADO

Cidade PESQUEIRA

UF PE

CEP 55200-000

Latitude -8.3589071

Longitude -36.6883806

Descrição 4 quartos sendo 4 suítes, 1 cozinha, 1 BWC

Fonte de Informações Imobiliária Rocha

Telefone (87) 3835-5396

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 7

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 04/05/2021

Valor m² R\$ 1.474,18

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 118,71

Área Privativa 118.71

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 48

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

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: III

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	120,00	450.000,00	3.750,00	0,9000	1,0400	0,9900	0,9000	0,7400	0,9400	2.156,15		
Amostra 2	86,00	145.000,00	1.686,05	0,9000	0,9900	1,0500	1,0000	0,9300	1,0000	1.462,17		
Amostra 3	71,00	129.000,00	1.816,90	0,9000	0,9400	1,0600	1,0000	0,9300	1,0700	1.623,81		
Amostra 4	108,00	230.000,00	2.129,63	0,9000	1,0500	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	1.869,39		
Amostra 5	118,71	175.000,00	1.474,18	0,9000	1,0300	1,0500	1,0000	0,9300	1,0000	1.339,31		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	1.690,17	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	1.183,12
											Valor Máximo	2.197,22

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 90,50	Valor m²: R\$ 1.690,17	Valor Edificação: R\$ 152.959,99
Valor de Liquidez: R\$ 114.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 153.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 153.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 153.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta 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
14.201	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 153.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e três 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 10926 D/BA
---	--	-----------------------

Local e Data

Aracaju

05/05/2021



“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 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/05/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/05/2021



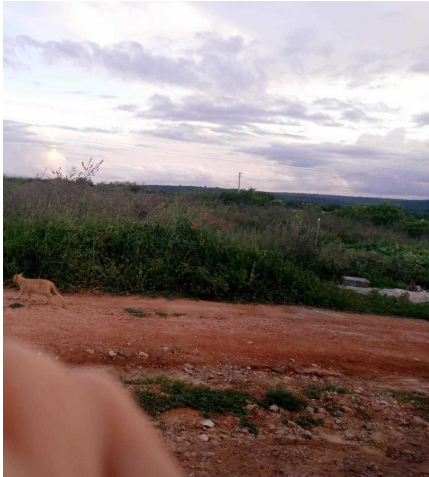
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 04/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 04/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 04/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 04/05/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Escritório

Descrição

Data Foto 04/05/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/05/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/05/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/05/2021

Fotos da Amostra 5

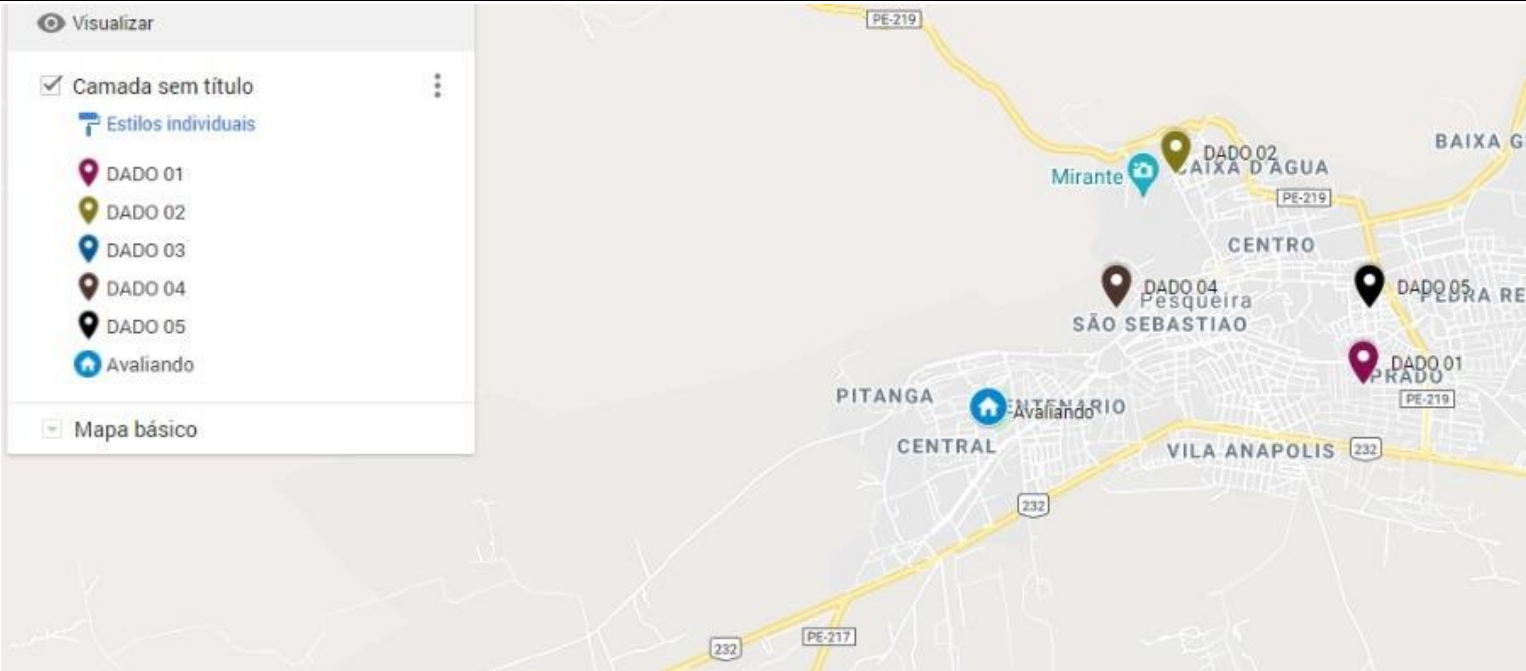


Representação Fachada Principal

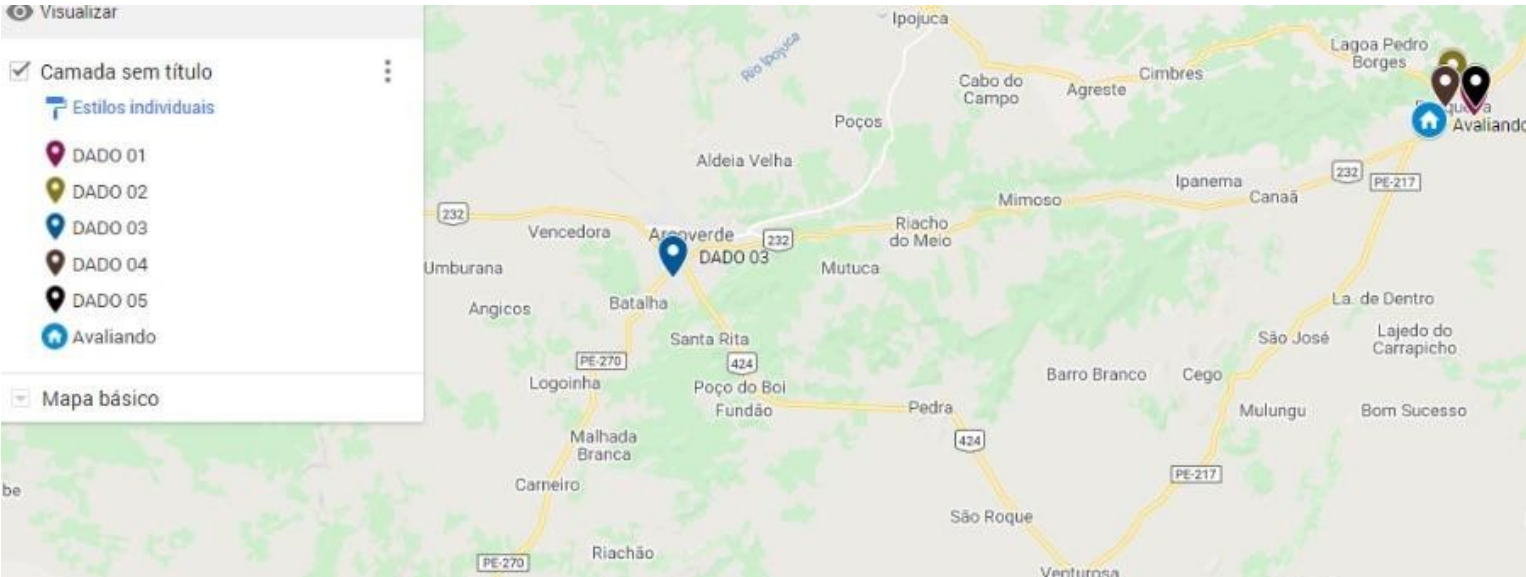
Descrição

Data Foto 04/05/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa