

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARILUCE MARTINS DO NASCIMENTO		Nº CPF / CNPJ 27272664487		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO ISAAC GONDIM	
Valor Compra Venda R\$ 267.268,03		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202277727	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 77727	
Logradouro AV CONSELHEIRO ROSA E SILVA		Nº 502		Andar APARTAMENTO 304	
Bairro/Setor GRACAS		Cidade RECIFE		UF PE	
		CEP 52050-225		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 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 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: Asfalto		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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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 type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" 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: 0,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,015811 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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 type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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 10 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: 0	
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 84,73 m ² Área Comum (m ²): 21,99 m ² Área Total (m ²): 106,72 m ² Área Averbada: 106,72 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 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	
				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 foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do condomínio. No campo Áreas do Avaliando a área privativa 84,73 m2 corresponde a 79,27 m2 do apartamento + 5,46 m2 da vaga. Na avaliação foi utilizada a área privativa de 79,27 m2 do apartamento.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 26/01/2022

- 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 realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do condomínio.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Rua do Espinheiro	Nº 151	Andar 6	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Espinheiro	Cidade Recife	UF PE	CEP 52020-025	Latitude 0
	Descrição Apartamento com 157,73 m2, 4 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Fonte de Informações Parizi Imóveis	Telefone (81) 99995-5055
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 820.000,00	Data Venda / Oferta 26/01/2022
	Valor m² R\$ 5.198,76	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 157,73
	Área Privativa 157,73		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro Rua do Espinheiro	Nº 151	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Espinheiro	Cidade Recife	UF PE	CEP 52020-025	Latitude 0
	Descrição Apartamento com 157,73 m2, 4 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Fonte de Informações True Desenvolvimento	Telefone (81) 3227-6633
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 26/01/2022
	Valor m² R\$ 5.071,96	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 157,73
	Área Privativa 157,73		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro Rua do Espinheiro	Nº 390	Andar 5	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Espinheiro	Cidade Recife	UF PE	CEP 52020-025	Latitude 0
	Descrição Apartamento com 143,95 m2, 4 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Fonte de Informações Parizi Imóveis	Telefone (81) 99995-5055
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 810.000,00	Data Venda / Oferta 26/01/2022
	Valor m² R\$ 5.626,75	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 143,95
	Área Privativa 143,95		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro Rua do Espinheiro	Nº 195	Andar 7	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Espinheiro	Cidade Recife	UF PE	CEP 52020-025	Latitude 0
	Descrição Apartamento com 93 m2, 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Fonte de Informações Harry Fernandes	Telefone (81) 3033-3303
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 26/01/2022
	Valor m² R\$ 4.086,02	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 93,00
	Área Privativa 93		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro Rua do Espinheiro	Nº 360	Andar 8	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Espinheiro	Cidade Recife	UF PE	CEP 52020-025	Latitude 0
	Descrição Apartamento com 160 m2, 3 dormitórios, sendo 2 suite, 2 vagas			Fonte de Informações Parizi Imóveis	Telefone (81) 99995-5055
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 830.000,00	Data Venda / Oferta 26/01/2022
	Valor m² R\$ 5.187,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 160,00
	Área Privativa 160		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	

Tabela de homogeneização									
Grau de Fundamentação: I				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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	157,73	820.000,00	5.198,76	0,9000	0,9800	0,9800	4.493,60		
Amostra 2	157,73	800.000,00	5.071,96	0,9000	0,9800	1,0000	4.473,47		
Amostra 3	143,95	810.000,00	5.626,75	0,9000	0,9800	0,9600	4.764,28		
Amostra 4	93,00	380.000,00	4.086,02	0,9000	0,9800	0,9600	3.459,71		
Amostra 5	160,00	830.000,00	5.187,50	0,9000	0,9800	0,9600	4.392,36		
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	4.316,68	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Andar							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.021,68
								Valor Máximo	5.611,69
Cálculo Valor Avaliação									
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 79,27				Valor m²: R\$ 4.316,68		Valor Edificação: R\$ 342.183,22			
Valor de Liquidez: R\$ 241.500,00				Valor Imóvel:		R\$ 342.183,22			
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 345.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento									
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real							
Valor Edificação	R\$ 345.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e cinco 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			
77727	0	Indefinido		79,27	R\$ 345.000,00	R\$ 241.500,00			
Valor Imóvel	R\$ 345.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e cinco mil reais							
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador									
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:									
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN				Nome do Avaliador Celso Iazzetti		CREA / CAU 0600891382			
Local e Data									
São Paulo 26/01/2022									

"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 26/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/01/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/01/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/01/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/01/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/01/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/01/2022

Fotos da Amostra 5

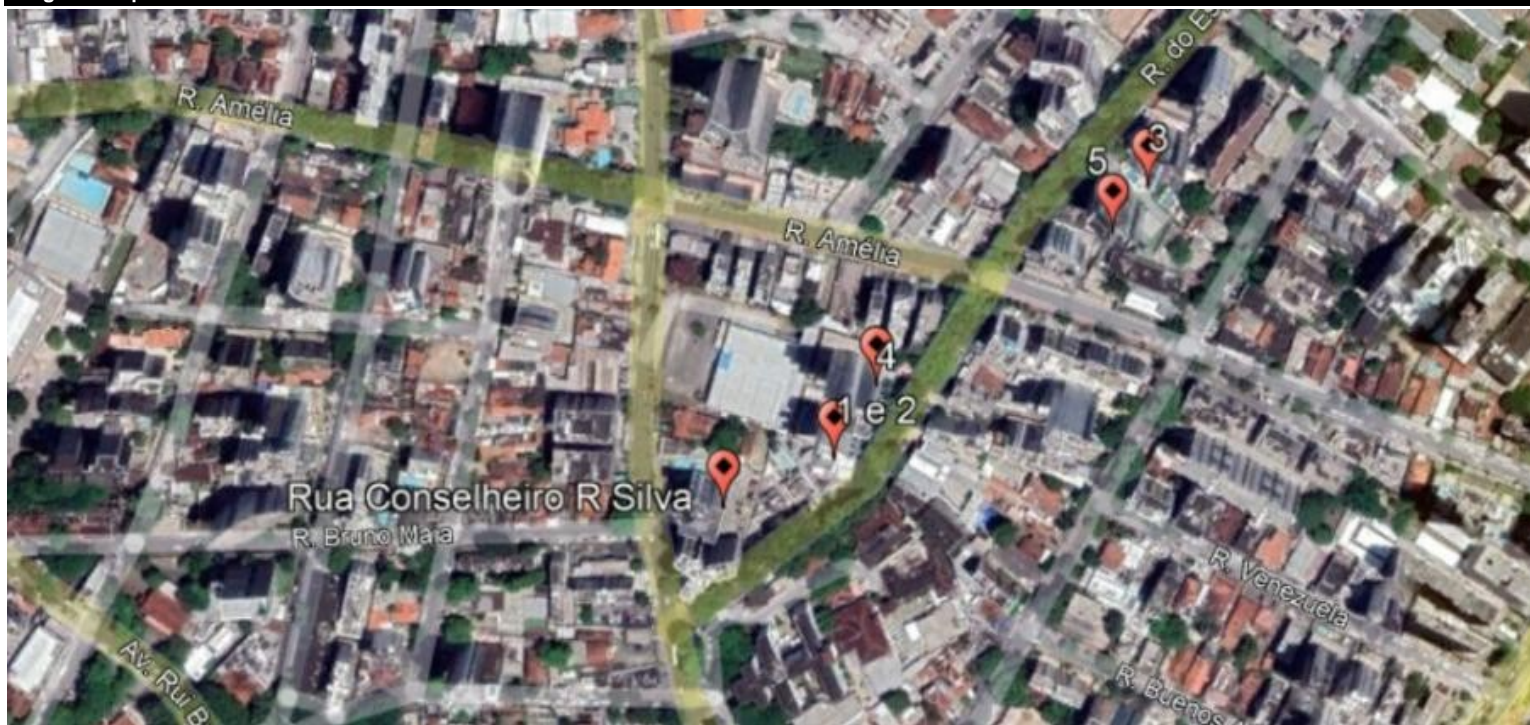


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/01/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa