

IDENTIFICAÇÃO						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JACKSON ALCANTARA BARBOSA DA SILVA			Nº CPF / CNPJ 83685340468		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO MAYCON	
Valor Compra Venda R\$ 162.964,85			Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010030762	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 14.691		
Logradouro R SEVERINO ALMEIDA DOS SANTOS		Nº 88		Andar 3º		Complemento , LOTE 12, QUADRA F,
Bairro/Setor BAIRRO SÃO JOSÉ		Cidade SURUBIM		UF PE	CEP 55750-000	Latitude Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO						
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☐ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor ☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente
Terreno						
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,277700 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: 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: 4	Nº Unidades Por Andar: 1	Nº Total de Unidades no condomínio: 3	Nº de Elevadores: 0	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 ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins						
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal/Médio ☐ Mínimo						
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Vidro		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2
Dimensões Área Privativa: 102,66 m² Área Comum (m²): 132,85 m² Área Total (m²): 235,51 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	
Banheiro social		1	-	-	-	
Corredor		1	-	-	-	
Cozinha		1	-	-	-	
Dormitório		2	-	-	-	
Sala de Estar / Visitas		1	-	-	-	
Sala de Jantar / Copa		1	-	-	-	
Suíte		1	-	-	-	
Área de Serviço Coberta		1	-	-	-	

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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 02/03/2021

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

☒

☐

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

☐

☒

Vistoria realizada externamente, não sendo possível, verificar internamente.

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

☐

☒

Vistoria realizada externamente, não sendo possível, verificar internamente.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

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

☐

☒

Vistoria realizada externamente, não sendo possível, verificar internamente.

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

☐

☒

Vistoria realizada externamente, não sendo possível, verificar internamente.

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?

☐

☒

Vistoria realizada externamente, não sendo possível, verificar internamente.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Vistoria realizada externamente, não sendo possível, verificar internamente.

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

☐

☒

Vistoria realizada externamente, não sendo possível, verificar internamente.

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

Vistoria realizada externamente, não sendo possível, verificar internamente.

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. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. O imóvel avaliado apresenta sinais de ocupado. O imóvel possui uma área privativa coberta de 107,66 m², área de estacionamento de 10,85 m², área de uso comum interna de 40,00 m² e área de uso comum externa de 82 m², totalizando uma área de 233,51 m². Informações coletadas da Matrícula sob Nº 14691.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R JOACI DE ARRUDA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SURUBIM

UF PE

CEP 55750-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Neto

Telefone (81) 99512-6688

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00

Data Venda / Oferta 03/03/2021

Valor m² R\$ 2.127,66

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 47,00

Área da Edificação (m²) 47,00

Área Privativa 47

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R MARIA ANUNCIADORA B DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor DIOGO

Cidade SURUBIM

UF PE

CEP 55750-000

Latitude -07.829418

Longitude -35.753810

Descrição Apartamento

Fonte de Informações FCA Imóveis

Telefone (81) 94726-5519

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 03/03/2021

Valor m² R\$ 2.463,77

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 69,00

Área da Edificação (m²) 69,00

Área Privativa 69

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R SEVERINO HONORIO DOS SANTOS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SURUBIM

UF PE

CEP 55750-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Leal Imóveis

Telefone (81) 98229-1402

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00

Data Venda / Oferta 03/03/2021

Valor m² R\$ 2.272,73

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 55,00

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R DOUTOR ESTACIO COIMBRA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SURUBIM

UF PE

CEP 55750-000

Latitude -07.833094

Longitude -35.756986

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Imobiliária Renata Tibúrcio Surubim

Telefone (81) 99744-3957

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 03/03/2021

Valor m² R\$ 3.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 60,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R JERONIMO HERACLIO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SURUBIM

UF PE

CEP 55750-000

Latitude -07.833502

Longitude -35.756323

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Imobiliária Renata Tibúrcio Surubim

Telefone (81) 99744-3957

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 03/03/2021

Valor m² R\$ 3.125,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 80,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 7

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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	47,00	100.000,00	2.127,66	0,9000	0,9100	1,0806	1,0000	1.883,00		
Amostra 2	69,00	170.000,00	2.463,77	0,9000	0,9500	1,0291	1,0000	2.167,82		
Amostra 3	55,00	125.000,00	2.272,73	0,9000	0,9200	0,9693	1,0000	1.824,05		
Amostra 4	60,00	180.000,00	3.000,00	0,9000	0,9400	0,9693	1,0000	2.460,08		
Amostra 5	80,00	250.000,00	3.125,00	0,9000	0,9400	0,9693	0,9800	2.511,34		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno								MÉDIAS DAS AMOSTRAS Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	2.169,26 1.518,48 2.820,04

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 102,66	Valor m²: R\$ 2.169,00	Valor Edificação: R\$ 222.669,54
Valor de Liquidez: R\$ 160.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 222.669,54
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 223.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 223.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte 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
14.691	1	Vaga de Garagem	DESCOBERTO			
Valor Imóvel	R\$ 223.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e três 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

03/03/2021



"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
Data Foto 02/03/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/03/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 02/03/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/03/2021



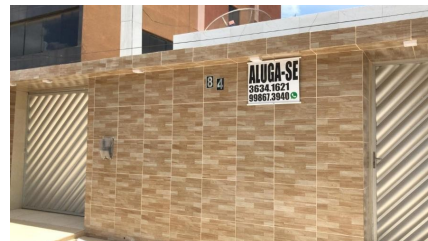
Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho a Esquerda
Data Foto 02/03/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do Vizinho a Esquerda
Data Foto 02/03/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho a Direita
Data Foto 02/03/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Vizinho a Direita
Data Foto 02/03/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho a Frente (sem identificação)
Data Foto 02/03/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 03/03/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/03/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/03/2021

Fotos da Amostra 2

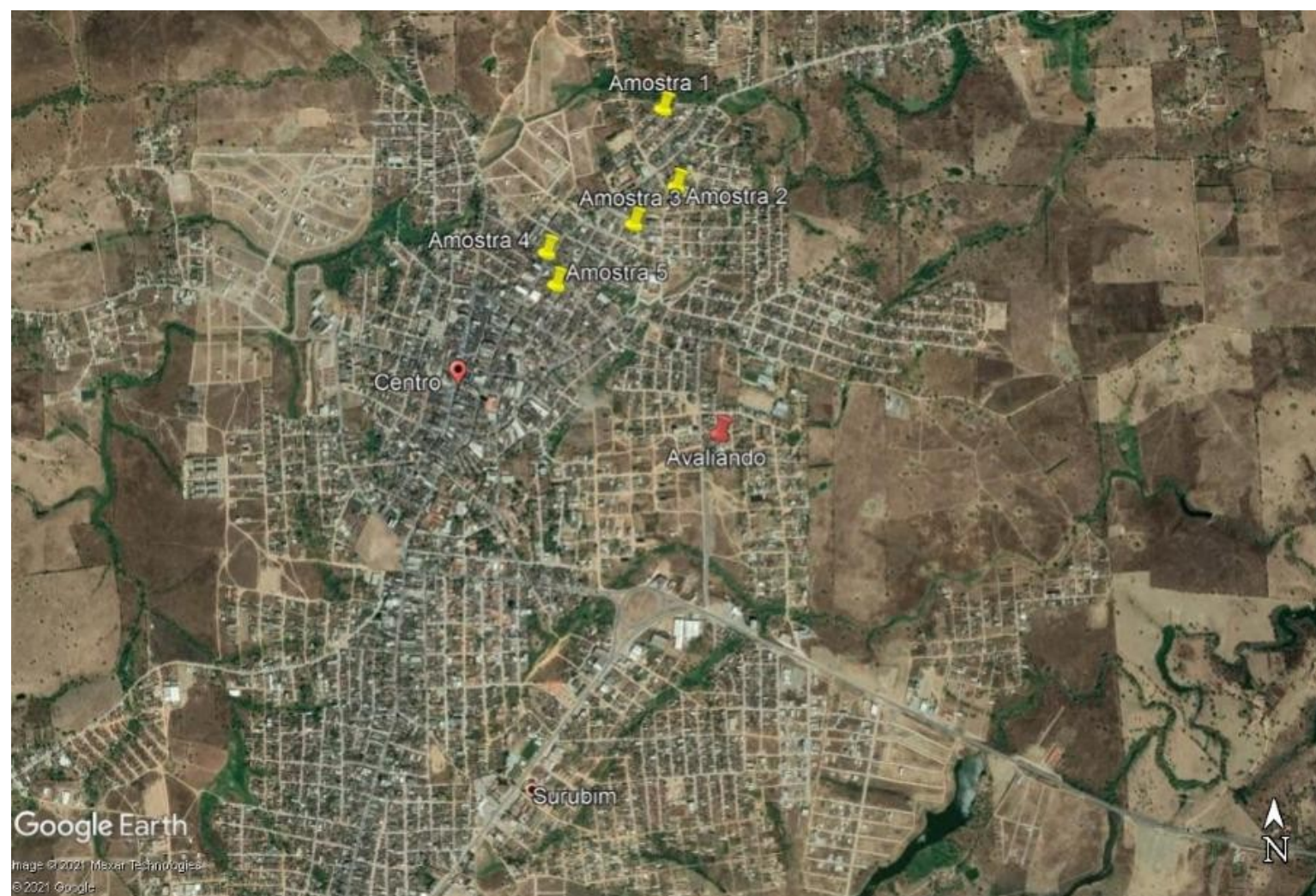
Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa





Representação: Mapa