

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário KAMILO ITALO COSTA MARANHÃO		Nº CPF / CNPJ 07155543446	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 500.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641200356690	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 121.726	
Logradouro R JOSÉ DE PEREIRA DA ROCHA		Nº 105	Andar	Complemento
Bairro/Setor CENTRO		Cidade LAGOA SECA	UF PB	CEP 58117-000 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 checked="" 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: Paralelepípedo		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 checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input 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 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: 181,57 m ² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,584650 % 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 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Casa em condomínio.		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 3 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 Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 240,57 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 240,57 m ² Área Averbada: 240,57 m ² Área não Averbada 0 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

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 25/06/2021
- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa. Não adentramos ao imóvel e desta forma, não foi possível verificar e confirmar as áreas do mesmo. | | |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de vistoria externa. Não adentramos ao imóvel e desta forma, não foi possível verificar e confirmar as áreas do mesmo. | | |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Aplicação com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite). É importante ressaltar que não foi possível adentrar ao condomínio e identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

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

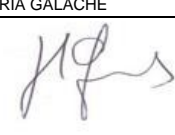
1	Logradouro R SEM DENOMINACAO	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CIDADE JURACY	Cidade LAGOA SECA	UF PB	CEP 58117-000	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. Marivaldo		Telefone (83) 98802-3032
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2021	Valor m² R\$ 2.545,45	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro R SEM DENOMINACAO	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade LAGOA SECA	UF PB	CEP 58117-000	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. Marcio		Telefone (83) 99990-4004
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2021	Valor m² R\$ 1.866,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro R ABDIAS DA SILVA CAMPOS	Nº 168	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOVO BODOCONGO	Cidade CAMPINA GRANDE	UF PB	CEP 58431-100	Latitude -07.205160
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. Paulo		Telefone (83) 99189-8078
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2021	Valor m² R\$ 1.196,17	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 209		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro R FLORIANOPOLIS	Nº 547	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor TRES IRMAS	Cidade CAMPINA GRANDE	UF PB	CEP 58423-000	Latitude -07.249438
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. João		Telefone (83) 3322-8004
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2021	Valor m² R\$ 1.444,44	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro R DOUTOR FLORIANO MENDES FREIRE	Nº 478	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CRUZEIRO	Cidade CAMPINA GRANDE	UF PB	CEP 58415-575	Latitude -07.251805
	Descrição CASA		Fonte de Informações Sr. João		Telefone (83) 3322-8004
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2021	Valor m² R\$ 1.479,59	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 196		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização									
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: II					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	110,00	280.000,00	2.545,45	0,9000	0,9506	0,9300	1,2470	2.525,54	
Amostra 2	150,00	280.000,00	1.866,67	0,9000	1,1939	0,9300	1,2470	2.326,09	
Amostra 3	209,00	250.000,00	1.196,17	0,9000	1,1939	0,9300	1,2470	1.490,57	
Amostra 4	180,00	260.000,00	1.444,44	0,9000	1,1939	0,9300	1,2470	1.799,95	
Amostra 5	196,00	290.000,00	1.479,59	0,9000	1,1939	0,9300	1,2470	1.843,75	
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Padrão de Construção								Saneamento das Amostras (+/-30%)	
								Valor Mínimo	1.398,03
								Valor Máximo	2.596,33

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 240,57	Valor m²: R\$ 1.997,18	Valor Edificação: R\$ 480.461,59
Valor de Liquidez: R\$ 336.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 480.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 480.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 480.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta 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
121.726	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 480.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ENGENHARIA GALACHE	Nome do Avaliador
		Tales R. S. Galache
		CREA / CAU 5060563873/D
Local e Data		
Santo André/SP		
02/07/2021		

"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 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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/06/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/06/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/06/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 25/06/2021

Fotos da Amostra 1

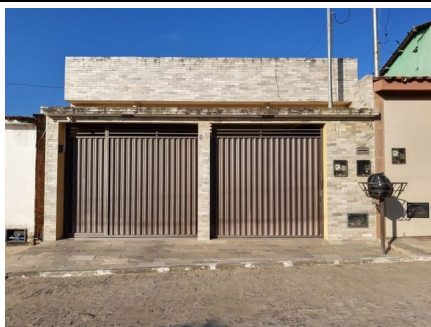


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/06/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/06/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/06/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/06/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 25/06/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa