

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JULIA SILVA FAVACHO SARMENTO				Nº CPF / CNPJ 02074372205			Nome Condomínio/Empreendimento CONJUNTO PREFEITO STELIO MAROJA				
Valor Compra Venda R\$ 135.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 20233227				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 3.227				
Logradouro TV WE 1				Nº 207			Andar 1º ANDAR		Complemento BL 1 QH		
Bairro/Setor CIDADE NOVA				Cidade ANANINDEUA			UF PA		CEP 67140-380	Latitude	Longitude
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: Asfalto				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 ☐ Outro - Descrever Abaixo				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: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 0,008223 % Fundos m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA				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: 2		Nº Unidades Por Andar: 8		Nº Total de Unidades no condomínio: 8		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Bloco residencial composto por 02 pavimentos com 04 apartamentos cada, totalizando 08 unidades. Não possui elevador.				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 25 Ano Construção 1997		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: 1			
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 42,45 m² Área Comum (m²): 2,64 m² Área Total (m²): 45,09 m² Área Averbada: 45,09 m² Área não Averbada 0 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			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

Dados de acordo com a matrícula nº 3227 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Notas da comarca de Ananindeua/PA e IPTU sob nº de inscrição 85229-5.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 14/06/2022

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☐

☒

Existe divergência entre a área privativa apresentada na matrícula (42,45m²) e no IPTU (48,00m²). Como não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, não foi possível aferir a área "in loco". Para efeito de cálculo foi considerada a área da matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

De acordo com vistoria externa, o apartamento não dispõe de vaga privativa.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Na matrícula do imóvel não consta vaga de garagem.

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

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

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro EST DA PROVIDENCIA

Nº 17

Andar 3

Complemento 17 COND FLORESTA TROPICAL

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor CIDADE NOVA

Cidade ANANINDEUA

UF PA

CEP 67140-440

Latitude -01.376736

Longitude -48.409033

Descrição Apartamento com 02 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro social

Fonte de Informações Caroline

Telefone (85) 98324-0456

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção 1998

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 15/06/2022

Valor m² R\$ 3.380,18

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 56,21

Área Privativa 56.21

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro EST DA PROVIDENCIA

Nº 17

Andar 1

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor CIDADE NOVA

Cidade ANANINDEUA

UF PA

CEP 67140-440

Latitude -01.376736

Longitude -48.409033

Descrição Apartamento com 02 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro social

Fonte de Informações Giovany

Telefone (91) 98519-5955

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção 1998

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 15/06/2022

Valor m² R\$ 3.024,37

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 56,21

Área Privativa 56.21

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro EST DA PROVIDENCIA

Nº s/n

Andar 3

Complemento Cond João Paulo

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE NOVA

Cidade ANANINDEUA

UF PA

CEP 67140-440

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 02 dormitórios e 01 banheiro social

Fonte de Informações Mendes

Telefone (91) 98290-0144

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção 1998

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00

Data Venda / Oferta 15/06/2022

Valor m² R\$ 2.750,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 40,00

Área Privativa 40

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro TV WE 40

Nº 142

Andar 2

Complemento COND ARACARI

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE NOVA

Cidade ANANINDEUA

UF PA

CEP 67133-230

Latitude

Longitude

Descrição Apartamento com 02 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro social

Fonte de Informações Alan

Telefone (91) 98175-6577

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção 1998

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 15/06/2022

Valor m² R\$ 2.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro Q 9

Nº 100

Andar 3

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE NOVA

Cidade ANANINDEUA

UF PA

CEP 67133-018

Latitude

Longitude

Descrição Apartamento com 02 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro social

Fonte de Informações Edilena

Telefone (91) 98075-1939

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção 1998

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 15/06/2022

Valor m² R\$ 2.812,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 64,00

Área Privativa 64

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 5

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)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	56,21	190.000,00	3.380,18	0,9500	0,9800	1,0200	0,9500	1,0000	1,1500	3.506,80	
Amostra 2	56,21	170.000,00	3.024,37	0,9500	0,9800	1,0000	0,9500	1,0000	1,1500	3.076,14	
Amostra 3	40,00	110.000,00	2.750,00	0,9500	1,0000	1,0200	0,9500	1,1500	1,0000	2.911,24	
Amostra 4	60,00	150.000,00	2.500,00	0,9500	0,9800	1,0100	0,9500	1,1500	1,1500	2.953,45	
Amostra 5	64,00	180.000,00	2.812,50	0,9500	0,9800	1,0200	0,9500	1,1500	1,1500	3.355,53	
Fatores:										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.160,63
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Andar, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Localização, (6) - Área										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.212,44
											Valor Máximo 4.108,82

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 42,45	Valor m²: R\$ 3.160,63	Valor Edificação: R\$ 134.168,74
Valor de Liquidez: R\$ 105.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 135.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 135.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 135.000,00	Valor por extenso: cento e trinta 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
3.227	0	Indefinido		42,45	R\$ 135.000,00	R\$ 105.000,00
Valor Imóvel	R\$ 135.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

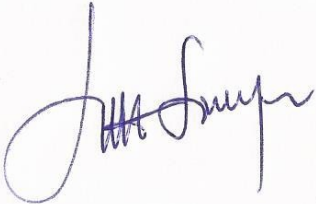
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA LUIZ GUILHERME	Nome do Avaliador LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO	CREA / CAU 3124DPA
--	--	--------------------

Local e Data

FORTALEZA

16/06/2022



"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 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 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do condomínio
Data Foto 14/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua do avaliando
Data Foto 14/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua do avaliando
Data Foto 14/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Entrada de acesso para o pavimento superior
Data Foto 14/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Mostrando pavimento do avaliando
Data Foto 14/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Outra vista da fachada do avaliando
Data Foto 14/06/2022

Fotos da Amostra 1

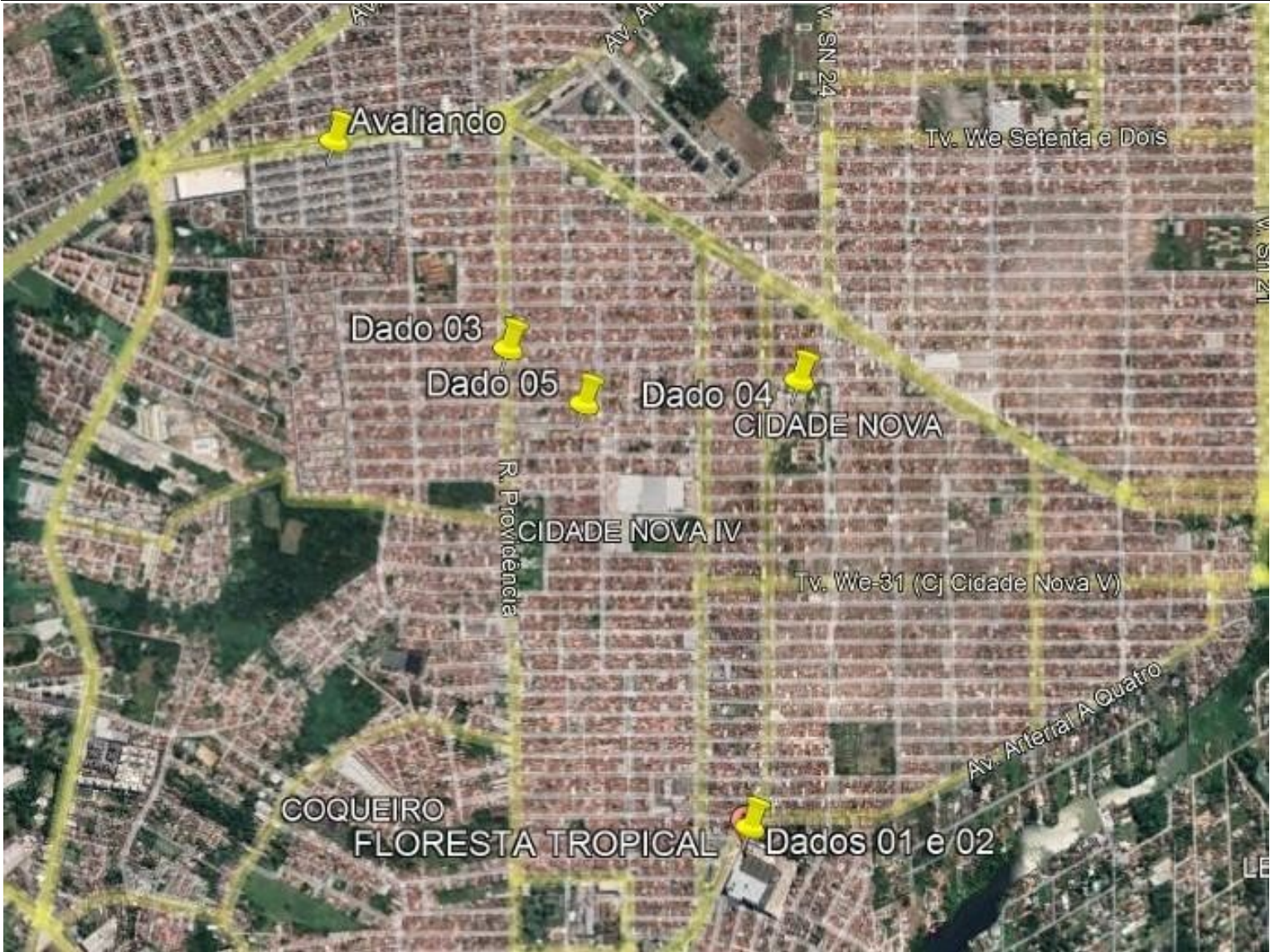
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa