

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARIA JOSE COSTA FERREIRA		Nº CPF / CNPJ 11159588520	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202214349	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 14.349	
Logradouro R J		Nº 117	Andar	
Bairro/Setor ATALAIA		Cidade ARACAJU	UF SE	CEP 49038-043
			Latitude	Longitude

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input 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 type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 180,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 9,00 m    Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: _____ %    Fundos 9,00 m    Lado Esquerdo: 20,00 m		
---	--	---	---	--	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>
---	--	------------------------------------	---

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
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
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	--	--	---	--	---	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 37,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 37,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada 37 _____ m <sup>2</sup>				<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>		<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

**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 imóvel. Na avaliação foi considerada 1 vaga.

**Questões Complementares**

	Sim	Não
Data da Vistoria: 14/09/2022		
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? Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Não há documento.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares? Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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**

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 imóvel. Na avaliação foi considerada 1 vaga.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro Rua Manoel Motta	Nº 17	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Aeroporto	Cidade Aracaju	UF SE	CEP 49038-340	Latitude 0
	Descrição Casa com 250 m2 de terreno, 190 m2 de construção		Fonte de Informações Ação Imobiliária		Telefone (79) 99960-2602
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 470.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 190		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 190,00		
2	Logradouro Rua Gentil Barbosa de Jesus	Nº 122	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Aeroporto	Cidade Aracaju	UF SE	CEP 49038-410	Latitude 0
	Descrição Casa com 260 m2 de terreno, 180 m2 de construção		Fonte de Informações Mateus Oliveira		Telefone (79) 99988-1002
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 490.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 260,00		Área da Edificação (m²) 180,00		
3	Logradouro Rua dos Cocos	Nº 41	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Aeroporto	Cidade Aracaju	UF SE	CEP 49037-694	Latitude 0
	Descrição Casa com 180 m2 de terreno, 90 m2 de construção		Fonte de Informações Nelio		Telefone (79) 99604-9104
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 8,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 90,00		
4	Logradouro Rua Isabel Dória Leite	Nº 85	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Aeroporto	Cidade Aracaju	UF SE	CEP 49037-819	Latitude 0
	Descrição Casa com 260 m2 de terreno, 195 m2 de construção		Fonte de Informações Nelio		Telefone (79) 99604-9104
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 195		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 260,00		Área da Edificação (m²) 195,00		
5	Logradouro Avenida Fábio José Cardoso Ramos	Nº 561	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Aeroporto	Cidade Aracaju	UF SE	CEP 49038-440	Latitude 0
	Descrição Casa com 190 m2 de terreno, 85 m2 de construção		Fonte de Informações Nelio		Telefone (79) 99604-9104
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 9,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 190,00		Área da Edificação (m²) 85,00		

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

**Cálculo do Coeficiente de Depreciação**

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	15,00	21	Regular	0,00	0,8200	20,00	0,8560
2	70	15,00	21	Regular	0,00	0,8200	20,00	0,8560
3	70	15,00	21	Regular	0,00	0,8200	20,00	0,8560
4	70	15,00	21	Regular	0,00	0,8200	20,00	0,8560
5	70	15,00	21	Regular	0,00	0,8200	20,00	0,8560

**Cálculo Custo Construção e Valor Terreno**

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	470.000,00	190,00	1.806,51	1,000	0,8560	1.546,37	293.810,30	0,90	158.570,73
2	490.000,00	180,00	1.806,51	1,000	0,8560	1.546,37	278.346,60	0,90	190.488,06
3	280.000,00	90,00	1.806,51	1,000	0,8560	1.546,37	139.173,30	0,90	126.744,03
4	550.000,00	195,00	1.806,51	1,000	0,8560	1.546,37	301.542,15	0,90	223.612,06
5	275.000,00	85,00	1.806,51	1,100	0,8560	1.701,01	144.585,85	0,90	117.372,74

**Homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00	634,28	634,28
Amostra 2	260,00	732,65	732,65
Amostra 3	180,00	704,13	704,13
Amostra 4	260,00	860,05	860,05
Amostra 5	190,00	617,75	617,75
<b>Fatores:</b>			<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>
			709,77
			Saneamento das Amostras (+/-30%)
			Valor Mínimo
			496,84
			Valor Máximo
			922,70

**Determinação Valor Terreno**

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	180,00	726,39	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	726,39	130.750,20

**Determinação Valor Construção**

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	15,00	21	Regular	0,00	0,8200	20,00	0,8560
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
37,00	1.806,51	1,100	0,8560	1.701,01	63.159,37		

**Determinação Valor Imóvel**

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
130.750,20	63.159,37	1,0000	193.909,57

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 180,00	Valor m²: R\$ 726,39	Valor Terreno: R\$ 130.750,20
Área da Edificação (m²): 37,00	Valor m²: R\$ 1.701,01	Valor Edificação: R\$ 63.159,37
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 136.500,00	Valor Imóvel:	R\$ 193.909,57
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 195.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**


Valor Terreno	R\$ 130.750,20	Valor por extenso: cento e trinta mil e setecentos e cinquenta reais e vinte centavos
Valor Edificação	R\$ 63.159,37	Valor por extenso: sessenta e três mil e cento e cinquenta e nove reais e trinta e sete centavos
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
14.349	0	Indefinido		37,00	R\$ 195.000,00	R\$ 136.500,00
Valor Imóvel	R\$ 195.000,00	Valor por extenso: cento e noventa e cinco mil reais				

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>		
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN	Nome do Avaliador Celso Iazzetti	CREA / CAU 0600891382

Local e Data São Paulo 10/10/2022	
---	---

"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 14/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 14/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/09/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/09/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/09/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/09/2022

Fotos da Amostra 5





Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/09/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa