

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GLADISTON WANDERSON DA CRUZ RODRIGUES DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 02687705144		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO MORADA PORTO NOBRE	
Valor Compra Venda R\$ 310.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202265677	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 65.677	
Logradouro R ROSSINI ROOSEVELT DE ALBUQUERQUE		Nº 1018		Andar	
				Complemento AP 1803 TIPO 9	
Bairro/Setor PIEDADE		Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES		UF PE	
				CEP 54410-310 Latitude -08.184453 Longitude -34.924016	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Pavimentação ☒ Fossa		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios	
☐ Comercial ☐ Industrial		☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☒ Cisterna/Poço Artesiano		☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo	
		Tipo Pavimentação: Paralelepípedo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio ☒ Normal-baixo	
☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping		☐ Suburbano ☐ Estável 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Residencial		Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outros - 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: 0,775400 %	
☐ Ative (> 10%) ☐ Declive (> 10%)				Testada (Frente): 0,00 m Fundos _____m	
				Lado Direito: _____m Lado Esquerdo: _____m	
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contacto Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo					
Vistoria externa					
Condomínio / Imóvel Avaliado					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 22		Nº Unidades Por Andar: 6		Nº Total de Unidades no condomínio: 132	
				Nº de Elevadores: 3	
				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 ☐ Ruim ☐ Regular ☐ 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		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção	
☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		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: Alvenaria		Total de Banheiros: 2	
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 66,62 m² Área Averbad: 116.48 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim

Não

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?

☐

☒

Foi verificado uma divergência de área construída. No local estimou-se uma área de 116,06m² e no IPTU consta uma área de 102,89m². Não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.

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?

☒

☐

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

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R JOSE BRAZ MOSCOW

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PIEDADE

Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES

UF PE

CEP 54410-390

Latitude -08.195273

Longitude -34.922742

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 68 m² por R\$ 399.000 COD. VDA137

Fonte de Informações JMC IMÓVEIS

Telefone (81) 99720-6000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 399.000,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 5.867,65

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R JOSE BRAZ MOSCOW

Nº 978

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PIEDADE

Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES

UF PE

CEP 54410-390

Latitude -08.194945

Longitude -34.922780

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 349.890 COD. ALTVI350.RIS

Fonte de Informações CLASSE A SELECT WS

Telefone (81) 98935-4149

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 349.890,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 5.831,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV AYRTON SENNA DA SILVA

Nº 3391

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PIEDADE

Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES

UF PE

CEP 54400-020

Latitude -08.188548

Longitude -34.921572

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 63 m² por R\$ 339.900 COD. UV2KG5LW

Fonte de Informações André Lyra

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 339.900,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 5.395,24

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 63,00

Área Privativa 63

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R JOSE BRAZ MOSCOW

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PIEDADE

Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES

UF PE

CEP 54410-390

Latitude -08.195273

Longitude -34.922742

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 68 m² por R\$ 399.000 COD. VDA137

Fonte de Informações JMC IMÓVEIS

Telefone (81) 99720-6000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 399.000,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 5.867,65

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R ROSSINI ROOSEVELT DE ALBUQUERQUE

Nº 1015

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PIEDADE

Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES

UF PE

CEP 54410-310

Latitude -08.180140

Longitude -34.921670

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 67 m² por R\$ 400.000 COD. 3RMKM2QR

Fonte de Informações André Victor

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 5.970,15

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 67,00

Área Privativa 67

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: I

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	68,00	399.000,00	5.867,65	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.462,78		
Amostra 2	60,00	349.890,00	5.831,50	0,9500	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.373,73		
Amostra 3	63,00	339.900,00	5.395,24	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.022,97		
Amostra 4	68,00	399.000,00	5.867,65	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.574,27		
Amostra 5	67,00	400.000,00	5.970,15	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	5.274,63		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.341,68	
															Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.739,17
																Valor Máximo	6.944,18

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 66,62	Valor m²: R\$ 5.341,68	Valor Edificação: R\$ 355.862,72
Valor de Liquidez: R\$ 242.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 355.862,72
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 356.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 356.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e seis 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
65.677	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 356.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e seis mil reais
--------------	----------------	---

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131

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 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 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição CONDOMÍNIO
Data Foto 16/09/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição CONDOMÍNIO
Data Foto 16/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DIREITO
Data Foto 16/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição RUA
Data Foto 16/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/09/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/09/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/09/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/09/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/09/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa