

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário BRUNO RAFAEL VIEIRA DE VASCONCELOS			Nº CPF / CNPJ 01971616427		Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO PARADISO				
Valor Compra Venda R\$ 865.000,00			Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202217943				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 17.943					
Logradouro R VITORIA REGIA		Nº 250		Andar AP 502-N QD G-2		Complemento GB C 2			
Bairro/Setor PAIVA		Cidade CABO DE SANTO AGOSTINHO		UF PE		CEP 54522-170	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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> 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 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 type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" 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 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 <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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,635000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m					
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: VISTORA EXTERNA		Contato Telefônico Acompanhante:					
<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									
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		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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			<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins									
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> 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 3 <b>Ano Construção</b>		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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	
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			
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 127,48 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 90,12 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 217,60 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel					
		Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 0		<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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
Questões Complementares									
Data da Vistoria: 02/11/2022									
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não									
IPTU não consta informações de áreas do imóvel.									
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não									

**Observações Finais**

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 semelhantes.

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

1	Logradouro R VITORIA REGIA	Nº 250	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor PAIVA	Cidade CABO DE SANTO AGOSTINHO	UF PE	CEP 54522-170	Latitude	Longitude		
	Descrição Apartamento com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 127 m² por R\$ 1.350.000 COD. AP00126			Fonte de Informações PMI Investimentos		Telefone (81) 99487-6319		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.350.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2022	Valor m² R\$ 10.629,92	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 127,00	
	Área Privativa 127		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R VITORIA REGIA	Nº 250	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor PAIVA	Cidade CABO DE SANTO AGOSTINHO	UF PE	CEP 54522-170	Latitude	Longitude		
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 127 m² por R\$ 1.300.000 COD. EDP-LR			Fonte de Informações Classe A Imóveis		Telefone (81) 99794-8500		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.300.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2022	Valor m² R\$ 10.236,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 127,00	
	Área Privativa 127		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R VITORIA REGIA	Nº 250	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor PAIVA	Cidade CABO DE SANTO AGOSTINHO	UF PE	CEP 54522-170	Latitude	Longitude		
	Descrição Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 127 m² por R\$ 1.200.000 COD. 1HTQV2D			Fonte de Informações Emerson Mineiro		Telefone (81) 99936-7969		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2022	Valor m² R\$ 9.448,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 127,00	
	Área Privativa 127		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R VITORIA REGIA	Nº 120	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor PAIVA	Cidade CABO DE SANTO AGOSTINHO	UF PE	CEP 54522-170	Latitude	Longitude		
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 113 m² por R\$ 1.100.000 COD. CCILMK			Fonte de Informações Leia Coelho		Telefone (81) 99638-9577		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2022	Valor m² R\$ 9.734,51	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 113,00	
	Área Privativa 113		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R VITORIA REGIA	Nº 120	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor PAIVA	Cidade CABO DE SANTO AGOSTINHO	UF PE	CEP 54522-170	Latitude	Longitude		
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 113 m² por R\$ 1.070.000 COD. 345			Fonte de Informações Emerson Mineiro		Telefone (81) 99936-7969		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.070.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2022	Valor m² R\$ 9.469,03	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 113,00	
	Área Privativa 113		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação:		Grau de Precisão:													
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)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	127,00	1.350.000,00	10.629,92	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	10.003,75
Amostra 2	127,00	1.300.000,00	10.236,22	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	9.633,25
Amostra 3	127,00	1.200.000,00	9.448,82	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	9.167,25
Amostra 4	113,00	1.100.000,00	9.734,51	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	9.253,63
Amostra 5	113,00	1.070.000,00	9.469,03	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	9.001,26
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>															
Saneamento das Amostras (+/-30%)														Valor Mínimo	6.588,28
														Valor Máximo	12.235,38

**Cálculo Valor Avaliação**


Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 127,48	Valor m²: R\$ 9.411,83	Valor Edificação: R\$ 1.199.820,09
<b>Valor de Liquidez: R\$ 789.000,00</b>	Valor Imóvel:	R\$ 1.199.820,09
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.200.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.200.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos 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
17.943	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 1.200.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos 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 04/11/2022		

"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 02/11/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 02/11/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 02/11/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 02/11/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 02/11/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 02/11/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 02/11/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHOS  
Data Foto 02/11/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHOS  
Data Foto 02/11/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

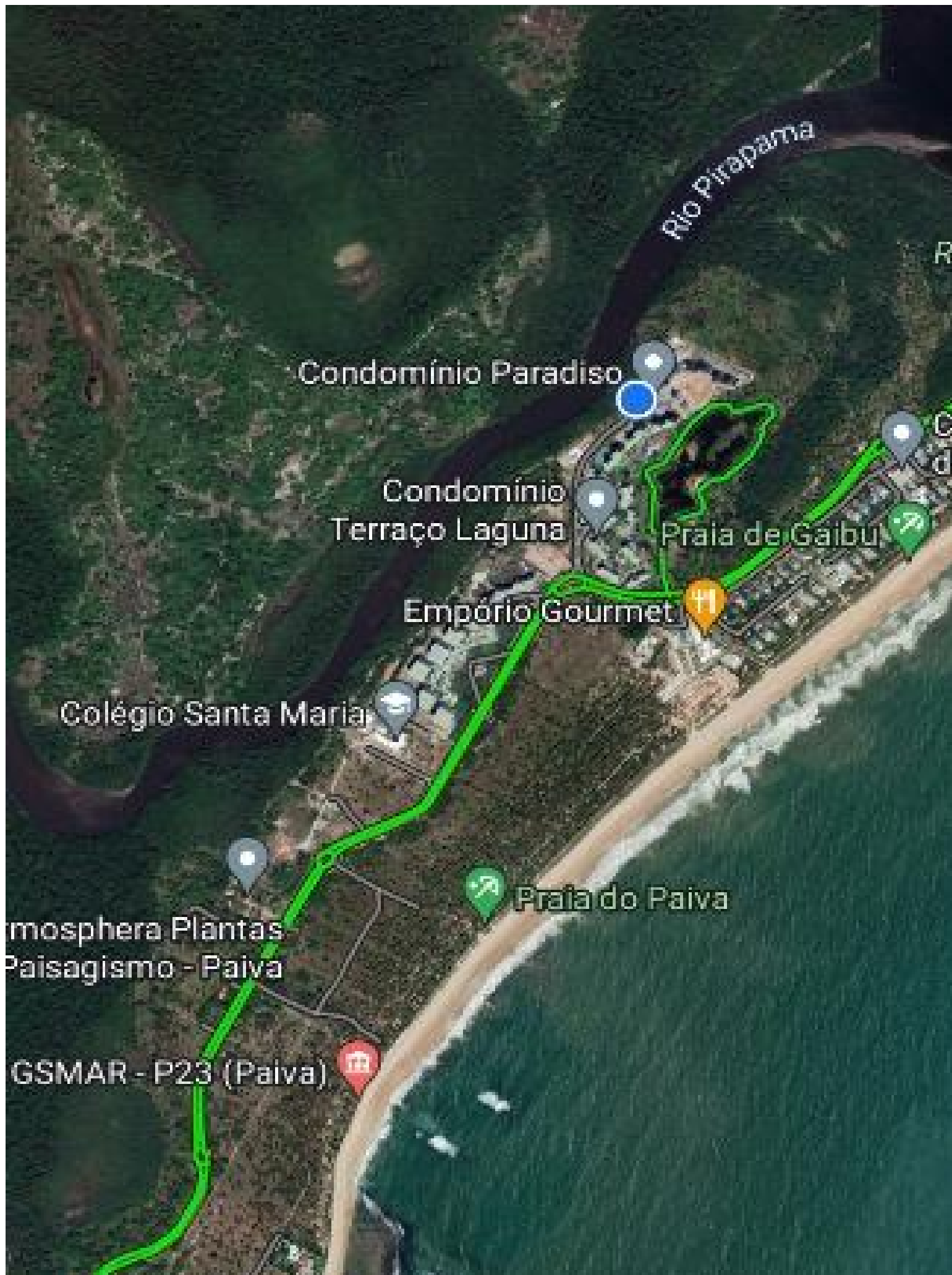
Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa







Representação: Mapa

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.200.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	7,17% <b>IPCA 12 meses</b>
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	8,01% ao ano
Total 1	0,36% ao mês	Total 2	0,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 42 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 65,75% R\$ 789.000,00

#### Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX