

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CLAUDIO LUCCHESI		Nº CPF / CNPJ 15539122844		Nome Condomínio/Empreendimento Alta Vista Piedade	
Valor Compra Venda R\$ 409.136,43		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 073886230010415	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 73300	
Logradouro R JOSE BRAZ MOSCOW		Nº 978		Andar	
Bairro/Setor PIEDADE		Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES		UF PE	
		CEP 54410-390		Latitude -08.194945	
				Longitude -34.922780	

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 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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		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 checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" 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: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,002979 % 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: 25		Nº Unidades Por Andar: 8		Nº Total de Unidades no condomínio: 184	
		Nº de Elevadores: 5		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 checked="" type="checkbox"/> Playground <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <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 Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 2	
---	--	--------------------------------	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 70,28 m ² Área Comum (m ²): 55,23 m ² Área Total (m ²): 125,51 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Face Imóvel <input checked="" 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


	Sim	Não
Data da Vistoria: 09/11/2021		
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? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<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? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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)? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<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? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<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

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. O imóvel avaliado apresenta sinais de ocupado.

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

1	Logradouro R JOSE BRAZ MOSCOW	Nº 724	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PIEDADE	Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54410-390	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Márcio Vieira		Telefone (81) 99943-5936
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2021	Valor m² R\$ 5.972,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 72,00
	Área Privativa 72		Área Comum (m²)		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		Fonte de Informações Alexandre Mertens		Telefone (81) 99917-7374
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2021	Valor m² R\$ 5.976,10	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 70,28
	Área Privativa 70,28		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R JOSE BRAZ MOSCOW	Nº 62	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PIEDADE	Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54410-390	Latitude -08.192149
					Longitude -34.922269
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Luciana		Telefone (81) 99727-2162
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2021	Valor m² R\$ 6.486,49	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 74,00
	Área Privativa 74		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R JOSE BRAZ MOSCOW	Nº 724	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PIEDADE	Cidade JABOATAO DOS GUARARAPES	UF PE	CEP 54410-390	Latitude -08.194896
					Longitude -34.922785
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações NP Consultoria Imobiliária		Telefone (81) 99788-3015
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2021	Valor m² R\$ 6.612,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 62,00
	Área Privativa 62		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
5	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		Fonte de Informações Rosana Palmeira		Telefone (81) 99634-4755
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 435.000,00	Data Venda / Oferta 10/11/2021	Valor m² R\$ 6.189,53	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 70,28
	Área Privativa 70,28		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	72,00	430.000,00	5.972,22	0,9000	1,1000	1,0100	5.971,62			
Amostra 2	70,28	420.000,00	5.976,10	0,9000	1,0000	1,0000	5.378,49			
Amostra 3	74,00	480.000,00	6.486,49	0,9000	1,1000	1,0100	6.485,84			
Amostra 4	62,00	410.000,00	6.612,90	0,9000	1,1000	0,9700	6.350,37			
Amostra 5	70,28	435.000,00	6.189,53	0,9000	1,0000	1,0000	5.570,58			
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Área							MÉDIAS DAS AMOSTRAS		5.951,38	
							Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo Valor Máximo	4.165,97 7.736,79
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 70,28				Valor m²: R\$ 5.951,00			Valor Edificação: R\$ 418.236,28			
Valor de Liquidez: R\$ 351.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 418.236,28			
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 418.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 418.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e dezoito 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				
73300	0	Indefinido								
Valor Imóvel	R\$ 418.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e dezoito mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação UON					Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada			CREA / CAU 1969854		
Local e Data										
São Paulo 10/11/2021										

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/11/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/11/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/11/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/11/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/11/2021



Representação
Descrição
Data Foto 09/11/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 10/11/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 10/11/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/11/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/11/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 10/11/2021

Imagem - Mapa



Google Earth

map data © 2021 Maxar Technologies

Representação: Mapa



Imagem © 2021 Maxar Technologies

Representação: Mapa