

IDENTIFICAÇÃO			
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário HEMERSON GOMES DE LIMA		Nº CPF / CNPJ 05592703481	
Nome Condomínio/Empreendimento 0		Valor Compra Venda R\$ 181.000,00	
Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010269460	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 4428	
Logradouro R MANOEL MANCINHO	Nº 23	Andar 0	Complemento
Bairro/Setor RIACHO DO MEIO	Cidade SÃO JOSÉ DO EGITO	UF PE	CEP 56700-000
Latitude	Longitude		
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 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 Tipo Pavimentação: Asfalto	
Serviços Públicos e Comunitários Transporte <input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 0	
		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
		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: 150,00 m ² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 6,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0 Contato Telefônico Acompanhante: 0	
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: 0	Nº Unidades Por Andar: 0	Nº Total de Unidades no condomínio: 0	Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo		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 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			
Tipo Imóvel Avaliando <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando: Anos 5 Ano Construção 0
		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
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 1	
Dimensões Área Privativa: 105,75 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 105,75 m ² Área Averbada: 105,75 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	
		Face Imóvel <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: 09/01/2024			
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 checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não			
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

Dados do Imóvel: Área da Matrícula: Terreno = 150m² Construção = 105,75m²; Área do IPTU: Terreno = 150m² Construção = 105,75m²; Área Estimada: Terreno = 150m² Construção = 105,75m². Dados da Documentação: Nº da Matrícula = 4428; Nº de Inscrição/Contribuinte: Não possui nº de inscrição. Coordenadas: -7.53646, -37.37539. Dados do Vistoriador: Nome: Alysson Felipe Cardoso da Silva ; CAU/CREA: 18228749; Data da Vistoria: 08/01/2024. Dados do Acompanhante: Nome: 0; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outro - Descrever Abaixo. Dados do Arquit./Engen. Avaliador: Nome: Francisco Maykon da Silva Martins; CAU/CREA: A265328-1. Valor de Avaliação considerando a maior área construída estimada R\$ 294.000,00, percentual de divergência entre a área construída documentada e a área construída estimada é de 0%. Percentual de divergência entre a área de terreno da matrícula e a área de terreno estimada no momento da vistoria é de 0%. Para o mercado imobiliário local e condições físicas do imóvel avaliando atualmente existe um número de ofertas Baixo, com o desempenho do mercado Normal e Baixa liquidez. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

1	Logradouro R POETA ROG LEITE	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor LOTEAMENTO VENANCIO CAMPOS		Cidade SAO JOSE DO EGITO	UF PE	CEP 56700-000	Latitude -07.478990	Longitude -37.273350	
Descrição Terreno Sem Benefeitorias				Fonte de Informações JONYS SIQUEIRA CORRETOR DE IMOVEIS		Telefone (87) 99905-2712	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 45.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2024	Valor m² R\$ 150,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
2	Logradouro Rua Severino Vieira Machado	Nº 0	Andar 0	Complemento 0	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor JARDIM BOA VISTA		Cidade SÃO JOSÉ DO EGITO	UF PE	CEP 56700-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Terreno Sem Benefeitorias				Fonte de Informações JONYS SIQUEIRA CORRETOR DE IMOVEIS		Telefone (87) 99905-2712	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 50.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2024	Valor m² R\$ 134,68	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 371,25	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
3	Logradouro R POETA ROG LEITE	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor LOTEAMENTO VENANCIO CAMPOS		Cidade SAO JOSE DO EGITO	UF PE	CEP 56700-000	Latitude -07.478990	Longitude -37.273350	
Descrição Terreno Sem Benefeitorias				Fonte de Informações JONYS SIQUEIRA CORRETOR DE IMOVEIS		Telefone (87) 99905-2712	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 45.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2024	Valor m² R\$ 150,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
4	Logradouro TV 25 DE AGOSTO	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor		Cidade SAO JOSE DO EGITO	UF PE	CEP 56700-000	Latitude -07.475131	Longitude -37.274470	
Descrição Terreno Sem Benefeitorias				Fonte de Informações JONYS SIQUEIRA CORRETOR DE IMOVEIS		Telefone (87) 99905-2712	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 45.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2024	Valor m² R\$ 150,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
5	Logradouro R LAURA RAMOS DE BRITO	Nº 0	Andar 0	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor MANOEL VALADARES		Cidade AFOGADOS DA INGAZEIRA	UF PE	CEP 56800-000	Latitude -07.754415	Longitude -37.628809	
Descrição Terreno Sem Benefeitorias				Fonte de Informações Nicholas Pereira		Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 50.000,00	Data Venda / Oferta 10/01/2024	Valor m² R\$ 166,67	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III									
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Aditivo									
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	0,00	45.000,00	150,00	0,9000	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	141,82
Amostra 2	0,00	50.000,00	134,68	0,9000	1,1200	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	130,90
Amostra 3	0,00	45.000,00	150,00	0,9000	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	141,82
Amostra 4	0,00	45.000,00	150,00	0,9000	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	141,82
Amostra 5	0,00	50.000,00	166,67	0,9000	1,0900	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	150,08
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											141,29
Saneamento das Amostras (+/-30%)											Valor Mínimo 98,90
Valor Máximo											183,67

Cálculo Valor Avaliação


Área do Terreno (m²): 150,00	Valor m²: R\$ 141,29	Valor Terreno: R\$ 21.193,02
Área da Edificação (m²): 105,75	Valor m²: R\$ 2.579,67	Valor Edificação: R\$ 272.800,00
Valor de Liquidez: R\$ 206.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 293.993,02
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 294.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 22.000,00	Valor por extenso: vinte e dois mil reais
Valor Edificação	R\$ 272.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e dois mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
4428	0	Indefinido		0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Imóvel	R\$ 294.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e quatro mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação INVESTCORP NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	Nome do Avaliador Francisco Maykon da Silva Martins	CREA / CAU A265328-1
Local e Data São Paulo 08/02/2024		

"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.

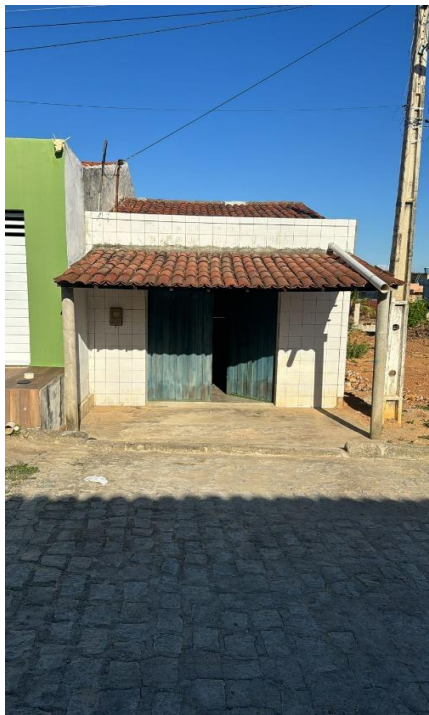
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/01/2024



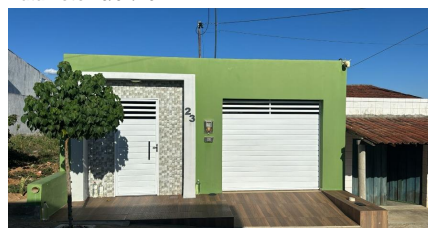
Representação Fachada Principal
Descrição vizinho
Data Foto 10/01/2024



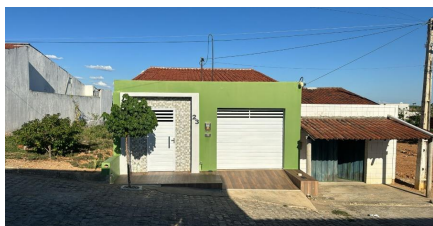
Representação Fachada Principal
Descrição vizinho
Data Foto 10/01/2024



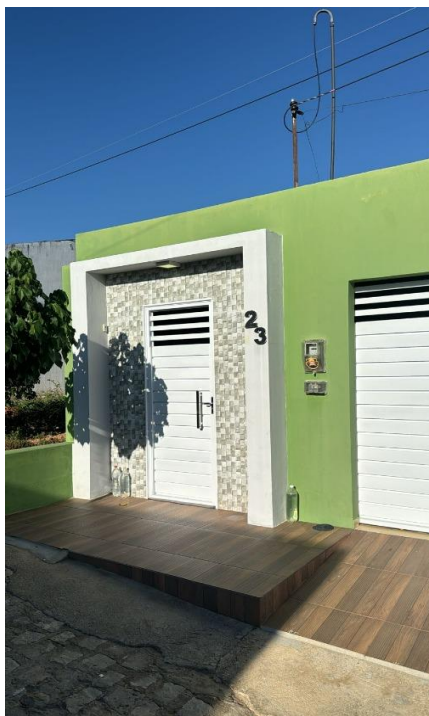
Representação Fachada Principal
Descrição vizinho
Data Foto 10/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 10/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024



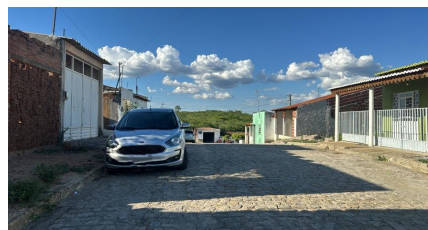
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor
Data Foto 10/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Medidor
Data Foto 10/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024

Fotos da Amostra 4



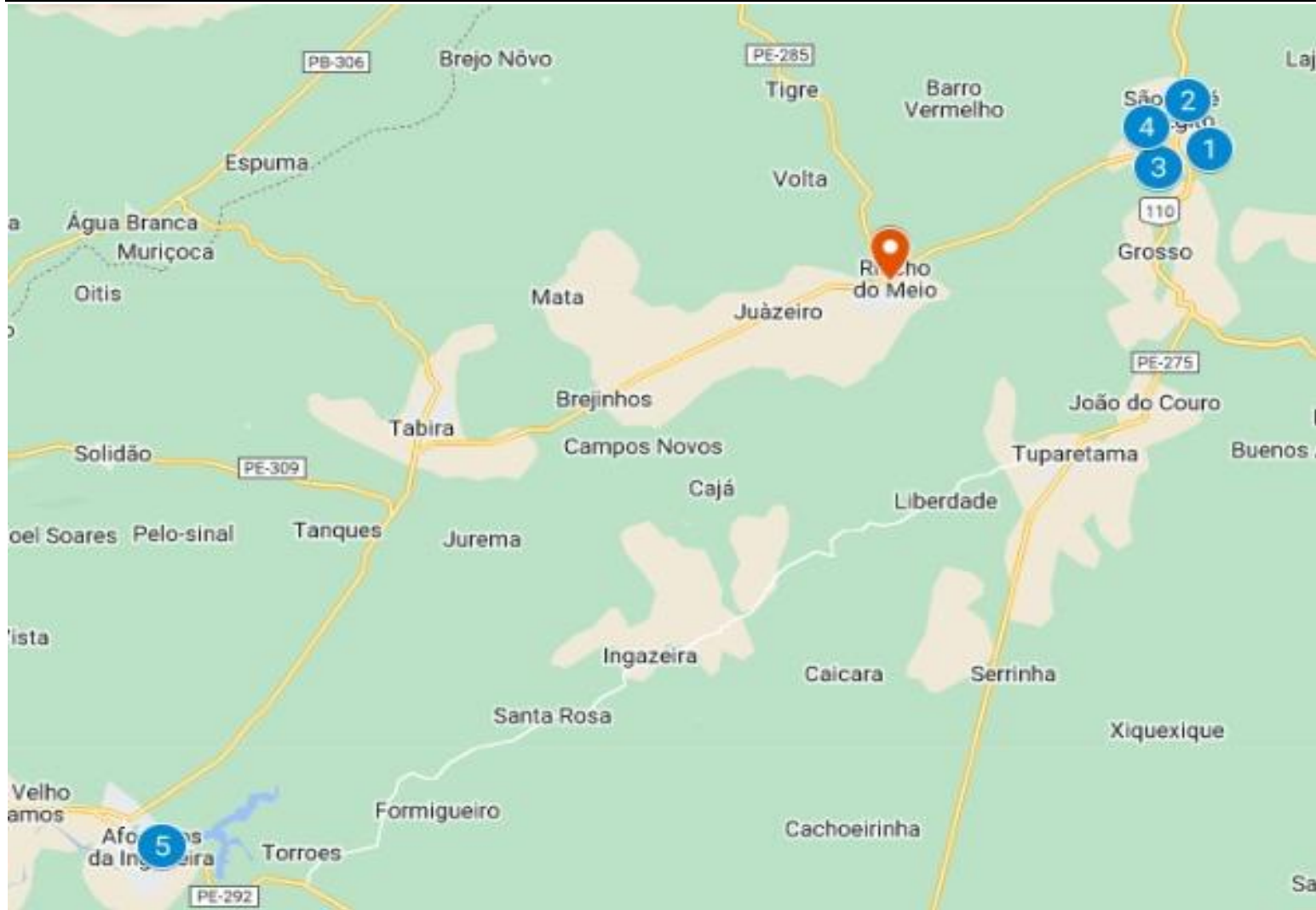
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa