

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário HEMERSON GOMES DE LIMA		Nº CPF / CNPJ 05592703481	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 180.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 15949292	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício	Matrícula 4428	
Logradouro R MANOEL MACINHO		Nº 23	Andar	Complemento
Bairro/Setor RIACHO DO MEIO		Cidade SAO JOSE DO EGITO	UF PE	CEP 56700-000
			Latitude -7.5365920	Longitude -37.3751970

## 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"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Paralelepípedo		<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 checked="" 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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> Juazeiro, Volta		<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 type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input checked="" type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 150,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 6,00 m    Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: _____ %    Fundos 6,00 m    Lado Esquerdo: 25,00 m	
--	--	---	---	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Hemerson Gomes de lima	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (11) 99870-4676
---	---	---

<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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
<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 checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 5 Ano Construção	<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
---	--	--	--	---	---

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias</b> Ferro		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 105,75 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 105,75 m <sup>2</sup> Área Averbada: 105,75 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		<b>Nº Dormitórios 3</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Banheiro social	1	cerâmico	rev. cerâmico	laje
Cozinha	1	cerâmico	rev. cerâmico	laje
Dormitório	3	cerâmico	pintura	laje
Sala de Estar / Visitas	1	cerâmico	pintura	laje

**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

Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

**Questões Complementares**

Sim Não

Data da Vistoria: 09/09/2021

- 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?
- 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**

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. De acordo com o vislumbado in loco e mencionado em matrícula, o imóvel possui uma vaga de garagem, sendo assim, levou-a em consideração nos cálculos. A matrícula menciona a área de terreno de 150,00 m², área construída de 105,75 m²; o IPTU menciona a área de terreno de 150,00 m², área construída de 105,75 m²; de acordo com a vistoria o imóvel possui área de terreno e área construída convergem com as documentações. Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas na matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos. Cobertura leve averbada.

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


1	Logradouro R SAO JOSE	Nº 281	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 14.7 km		
Bairro/Setor SAO JOSE		Cidade SAO JOSE DO EGITO	UF PE	CEP 56700-000	Latitude -07.473050	Longitude -37.273450	
Descrição Casa com 3 banheiros, 4 quartos e 2 vagas			Fonte de Informações Luciano Almeida		Telefone (87) 99953-3295		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2021	Valor m² R\$ 1.535,09	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 228,00	
Área Privativa 228		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51			
2	Logradouro R DOMINGOS SIQUEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 13 km		
Bairro/Setor CENTRO		Cidade SAO JOSE DO EGITO	UF PE	CEP 56700-000	Latitude -07.478546	Longitude -37.276152	
Descrição Casa com 2 banheiros, 1 quarto e 1 suíte			Fonte de Informações Olívia Oliveira		Telefone (87) 99965-8237		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2021	Valor m² R\$ 1.100,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00	
Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 47			
3	Logradouro R EDSON BARBOSA DE ARAUJO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 44.5 km		
Bairro/Setor MANOELA VALADARES		Cidade AFOGADOS DA INGAZEIRA	UF PE	CEP 56800-000	Latitude -7.7639430	Longitude -37.6332807	
Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte e 1 vaga			Fonte de Informações Micael T		Telefone (81) 99664-7781		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2021	Valor m² R\$ 1.984,13	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 126,00	
Área Privativa 126		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50			
4	Logradouro R DOUTOR DIOMEDES GOMES LOPES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 43.3 km		
Bairro/Setor MANOELA VALADARES		Cidade AFOGADOS DA INGAZEIRA	UF PE	CEP 56800-000	Latitude -07.754181	Longitude -37.637874	
Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte e 1 vaga			Fonte de Informações Krl I.		Telefone (87) 99806-0892		
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\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2021	Valor m² R\$ 1.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 120,00	
Área Privativa 120		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 49			
5	Logradouro R MANOEL MARIANO	Nº 105	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 42.2 km		
Bairro/Setor CENTRO		Cidade AFOGADOS DA INGAZEIRA	UF PE	CEP 56800-000	Latitude -07.747853	Longitude -37.636286	
Descrição Casa com 1 banheiro e 2 quartos			Fonte de Informações Evasandalias		Telefone (81) 9841-8189		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2021	Valor m² R\$ 2.016,81	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 74,38	
Área Privativa 74.38		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 47			

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: II						
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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	228,00	350.000,00	1.535,09	0,9000	1,1000	0,9900	0,9000	1,0600	1,0000	1.437,11
Amostra 2	100,00	110.000,00	1.100,00	0,9000	0,9900	1,0600	1,1000	1,0600	1,0700	1.289,94
Amostra 3	126,00	250.000,00	1.984,13	0,9000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0600	1,0000	1.982,70
Amostra 4	120,00	200.000,00	1.666,67	0,9000	1,0300	1,0100	1,0000	1,0600	1,0000	1.661,20
Amostra 5	74,38	150.000,00	2.016,81	0,9000	0,9200	1,0600	1,1000	1,0600	1,0700	2.197,14
<b>Fatores:</b>										
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>										1.713,62
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 1.199,53
										Valor Máximo 2.227,70

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 105,75	Valor m²: R\$ 1.713,60	Valor Edificação: R\$ 181.215,17
Valor de Liquidez: R\$ 135.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 181.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 181.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 181.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e um 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	
Valor Imóvel	R\$ 181.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e um mil reais					

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU CREA-050159888-0
Local e Data Aracaju 09/09/2021		

"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

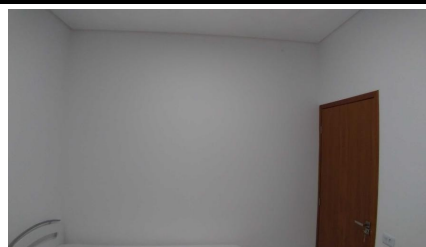
Fotos imóvel



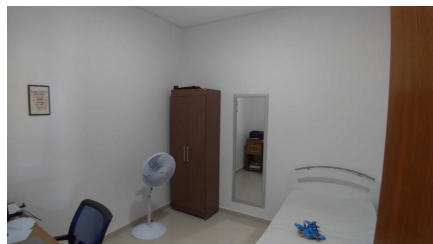
**Representação Cozinha**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação Cozinha**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação Dormitório**  
**Descrição 1**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação Dormitório**  
**Descrição 1**  
 Data Foto 09/09/2021



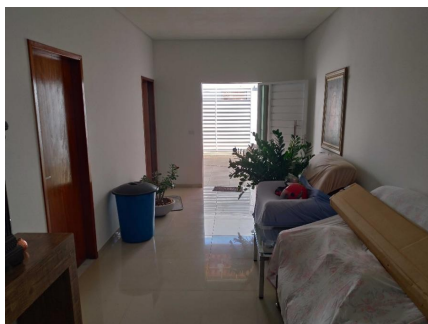
**Representação Banheiro social**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/09/2021



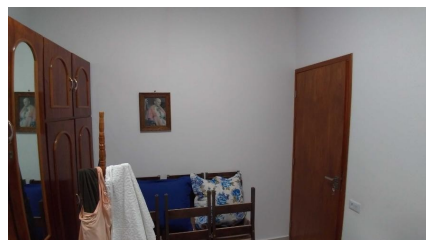
**Representação Banheiro social**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/09/2021



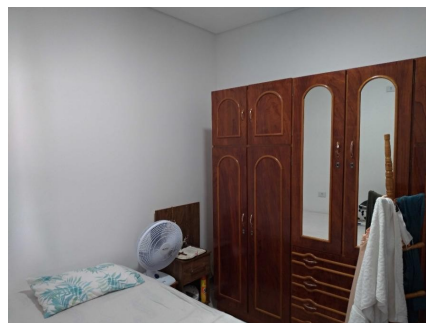
**Representação Sala de Estar / Visitas**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação Sala de Estar / Visitas**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/09/2021



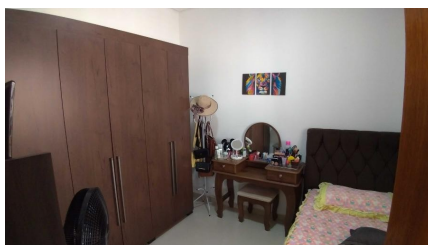
**Representação Dormitório**  
**Descrição 2**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação Dormitório**  
**Descrição 2**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação Dormitório**  
**Descrição 3**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação Dormitório**  
**Descrição 3**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação Fachada Principal**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/09/2021



**Representação** Garagem

**Descrição**

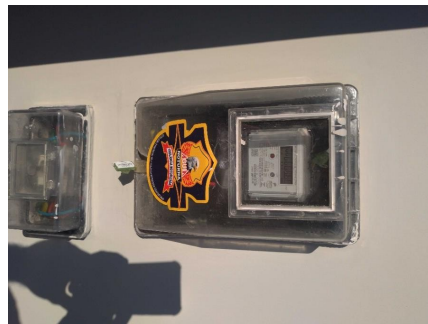
**Data Foto** 09/09/2021



**Representação**

**Descrição** hidrometro

**Data Foto** 09/09/2021



**Representação**

**Descrição** medidor de energia

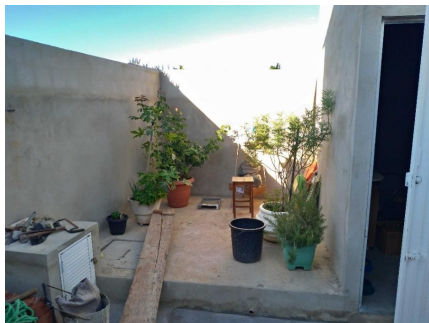
**Data Foto** 09/09/2021



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição**

**Data Foto** 09/09/2021



**Representação** Quintal

**Descrição**

**Data Foto** 09/09/2021



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 09/09/2021



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 09/09/2021



**Representação**

**Descrição** vizinho

**Data Foto** 09/09/2021



**Representação**

**Descrição** vizinho

**Data Foto** 09/09/2021

Fotos da Amostra 1

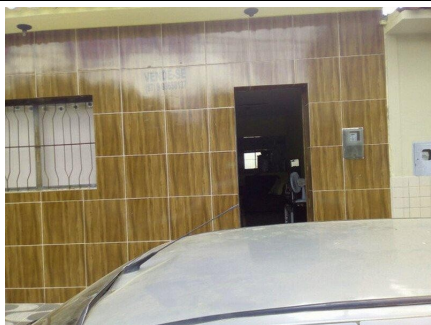


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2021

Fotos da Amostra 2

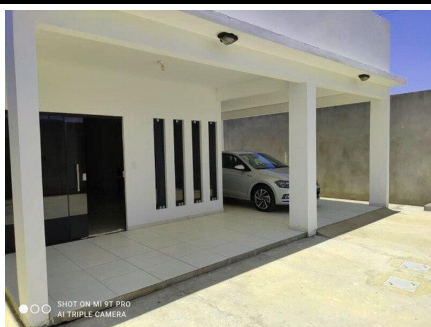


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2021

Fotos da Amostra 5

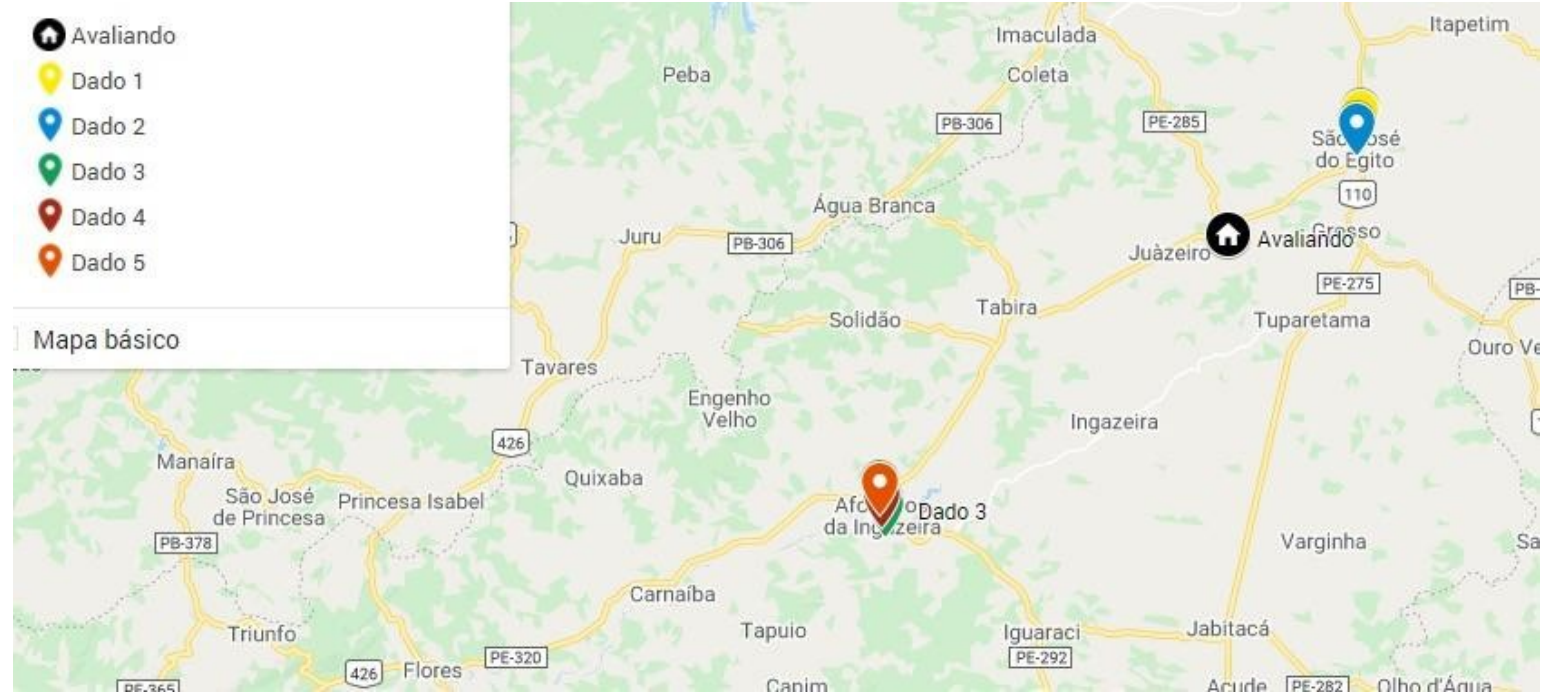


**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 09/09/2021

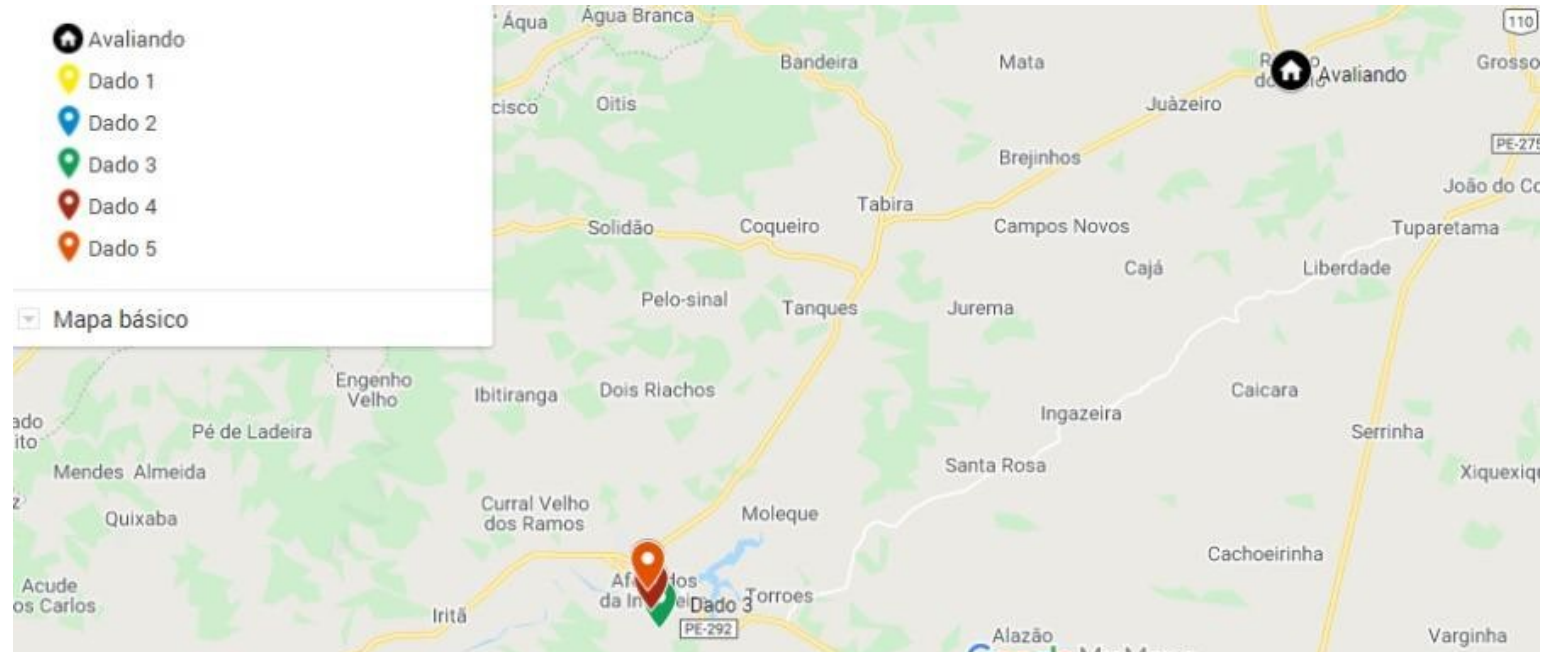
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa