

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>IDENTIFICAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEYZIANE MONTEIRO DA COSTA SILVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nº CPF / CNPJ 08783320490             |                                                                                                                                                                                                                                                   | Nome Condomínio/Empreendimento 0                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| Valor Compra Venda R\$ 164.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Data Venda                            |                                                                                                                                                                                                                                                   | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010313403                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| Proprietário / Construtora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nº Cartório/Ofício 1          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       | Matrícula 15740                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| Logradouro R RAIMUNDO GONCALVES DE SOUZA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Nº 93                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       | Andar 0                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            | Complemento LT 3, QD B, LOTEAMENTO JOAQUIM NETO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| Bairro/Setor SÃO DOMINGOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Cidade BREJO DA MADRE DE DEUS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       | UF PE                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                            | CEP 55178-000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                  | Latitude                                                                                                                                                                                               | Longitude |
| <b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Região</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                               | <b>Infraestrutura Urbana</b><br><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)<br><input type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado<br><input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano<br>Tipo Pavimentação: Terra                                                                                                                                                        |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            | <b>Restritivos / Depreciação</b><br><input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental<br><input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Serviços Públicos e Comunitários</b><br>Transporte <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s)<br><input type="checkbox"/> Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária<br><input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais<br><input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque<br><input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                            |  |                               | <b>Análise da Região do Bairro/Setor</b><br>Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela<br>Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente<br>Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%<br>Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial<br><b>Limites do Bairro/Setor</b><br>Vila Augusto e Centro |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            | <b>Padrão construtivo predominante na Região</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular<br><input type="checkbox"/> Normal//Médio<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo<br><b>Fatores Valorizantes</b><br><input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô<br><input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Terreno</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Topografia</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%)<br><input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                               | <b>Formato</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       | <b>Dimensões</b><br>Área Total: 126,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m<br>Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Tipo de Implantação</b><br><input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                               | Nome Acompanhante Vistoria: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   | Contato Telefônico Acompanhante: 0                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Tipo do Acompanhante</b><br><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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |           |
| 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: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                        |           |
| Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Andares iguais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Uso do Edifício: Residencial  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       | <b>Padrão de acabamento do condomínio</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal//Médio<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Estado Conservação do Condomínio</b><br><input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Infraestrutura do Condomínio</b><br><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<br><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<br><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><br><input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão<br><input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial<br><input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                               | <b>Ocupação</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       | <b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b><br>Anos 10<br>Ano Construção 0                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                            | <b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  | <b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal//Médio<br><input checked="" 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 1                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Dimensões</b><br>Área Privativa: 67,92 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 67,92 m²<br>Área Averbada: 67,92 m² Área não Averbada 0 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                               | <b>Nº Vagas Estacionamento</b><br>Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Face Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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: 09/02/2024

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

✓ Informações extraídas da matrícula nº 15.740 do Tabelionato, Registro de Imóveis, Protestos e Títulos - Brejo da Madre de Deus - PE: Terreno com 126,00 m² e Área Construída com 67,92 m². ✓ Informações extraídas do IPTU nº 05.02.103.0161.001: Terreno com 126,00 m² e Área Construída com 126,00 m² e Área Construída com 67,92 m². ✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 15.000,00. ✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.200,00 a R\$2.900,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. ✓ Trata-se de imóvel localizado em Brejo da Madre de Deus, município brasileiro do estado do Pernambuco, com população estimada em 48.648 habitantes (IBGE 2022). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, observamos que o bairro que se encontra o imóvel avaliado é vizinho da cidade de Santa Cruz do Capibaribe, desse modo, foi ampliado o raio de pesquisa para a cidade vizinha por ter elementos que possuem similares características mercadológicas para a avaliação. ✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

Amostras:

Critério Utilizado: ☐Área Privativa ☒Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R SAO DAMIAO

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 0.82 km

Bairro/Setor SAO DOMINGOS

Cidade BREJO DA MADRE DE DEUS

UF PE

CEP 55170-000

Latitude -07.963521

Longitude -36.213513

Descrição Casa

Fonte de Informações RE/MAX AGILIDADE

Telefone (83) 99686-0729

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00

Data Venda / Oferta 14/02/2024

Valor m² R\$ 2.222,22

Padrão Baixo/Popular

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 126,00

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R CARMELITA OLIMPIO DA ROCHA

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 1.74 km

Bairro/Setor CRUZ ALTA

Cidade SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

UF PE

CEP 55195-060

Latitude -07.954709

Longitude -36.216053

Descrição Casa

Fonte de Informações RE/MAX AGILIDADE

Telefone (83) 99686-0729

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00

Data Venda / Oferta 14/02/2024

Valor m² R\$ 2.621,95

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²) 82,00

Área Privativa 82

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R PROJETADA

Nº 4

Andar 0

Complemento 117

Proximidade do Imóvel 3,74 km

Bairro/Setor MALHADA DO MEIO

Cidade SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

UF PE

CEP 55196-688

Latitude -7.9393780

Longitude 36.2278270

Descrição Casa

Fonte de Informações RE/MAX AGILIDADE

Telefone (83) 99686-0729

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 14/02/2024

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 63,00

Área Privativa 63

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R JOSE MONTEIRO FILHO

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 4 km

Bairro/Setor MANHOSA

Cidade SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

UF PE

CEP 55197-118

Latitude -7.9353030

Longitude -36.2079830

Descrição Casa

Fonte de Informações Vagner Feitosa

Telefone (87) 98834-0069

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00

Data Venda / Oferta 14/02/2024

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 77,00

Área Privativa 77

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro AV PADRE ZUZINHA

Nº 0

Andar 0

Complemento 0

Proximidade do Imóvel 1.77 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

UF PE

CEP 55192-000

Latitude -07.960383

Longitude -36.201495

Descrição Casa

Fonte de Informações Vagner Feitosa

Telefone (87) 98834-0069

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 142.000,00

Data Venda / Oferta 14/02/2024

Valor m² R\$ 2.629,63

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 120,00

Área da Edificação (m²) 54,00

Área Privativa 54

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

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

Página 2 / 5

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

|                                   |                                   |                                  |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Área do Terreno (m²): 126,00      | Valor m²: R\$ 0,00                | Valor Terreno: R\$ 0,00          |
| Área da Edificação (m²): 67,92    | Valor m²: R\$ 2.485,92            | Valor Edificação: R\$ 168.843,99 |
| Valor de Liquidez: R\$ 132.000,00 | Valor Imóvel:                     | R\$ 169.000,00                   |
|                                   | Valor de Mercado Total do Imóvel: | R\$ 169.000,00                   |

Avaliação para Garantia de Financiamento

|                      |                |                                                      |
|----------------------|----------------|------------------------------------------------------|
| Valor Terreno        | R\$ 0,00       | Valor por extenso: zero real                         |
| Valor Edificação     | R\$ 169.000,00 | Valor por extenso: cento e sessenta e nove 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 |
|-----------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------|-----------------------------|
|                 | 0                             | Indefinido                                           |           | 67,92     | R\$ 169.000,00 | R\$ 132.000,00              |
| Valor Imóvel    | R\$ 169.000,00                | Valor por extenso: cento e sessenta e nove mil reais |           |           |                |                             |

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

|                          |                                       |                   |                               |            |                    |
|--------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|--------------------|
| Nome Companhia Avaliação | VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA | Nome do Avaliador | MARCOS MANSOUR<br>CHEBIB AWAD | CREA / CAU | CREA-506.226.509-6 |
|--------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|--------------------|

Local e Data

SAO PAULO

15/02/2024



"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 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 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua  
Descrição Vista da Rua 1  
Data Foto 09/02/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição Vista da Rua 2  
Data Foto 09/02/2024



Representação Fachada Principal  
Descrição Fachada do Avaliando  
Data Foto 09/02/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição Vizinho Direito - Terreno  
Data Foto 09/02/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição Vizinho Esquerdo - Terreno  
Data Foto 09/02/2024



Representação Vista da Rua  
Descrição Vizinho Frontal - Terreno  
Data Foto 09/02/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 14/02/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Escritório  
Descrição  
Data Foto 14/02/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 14/02/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2024

Fotos da Amostra 5

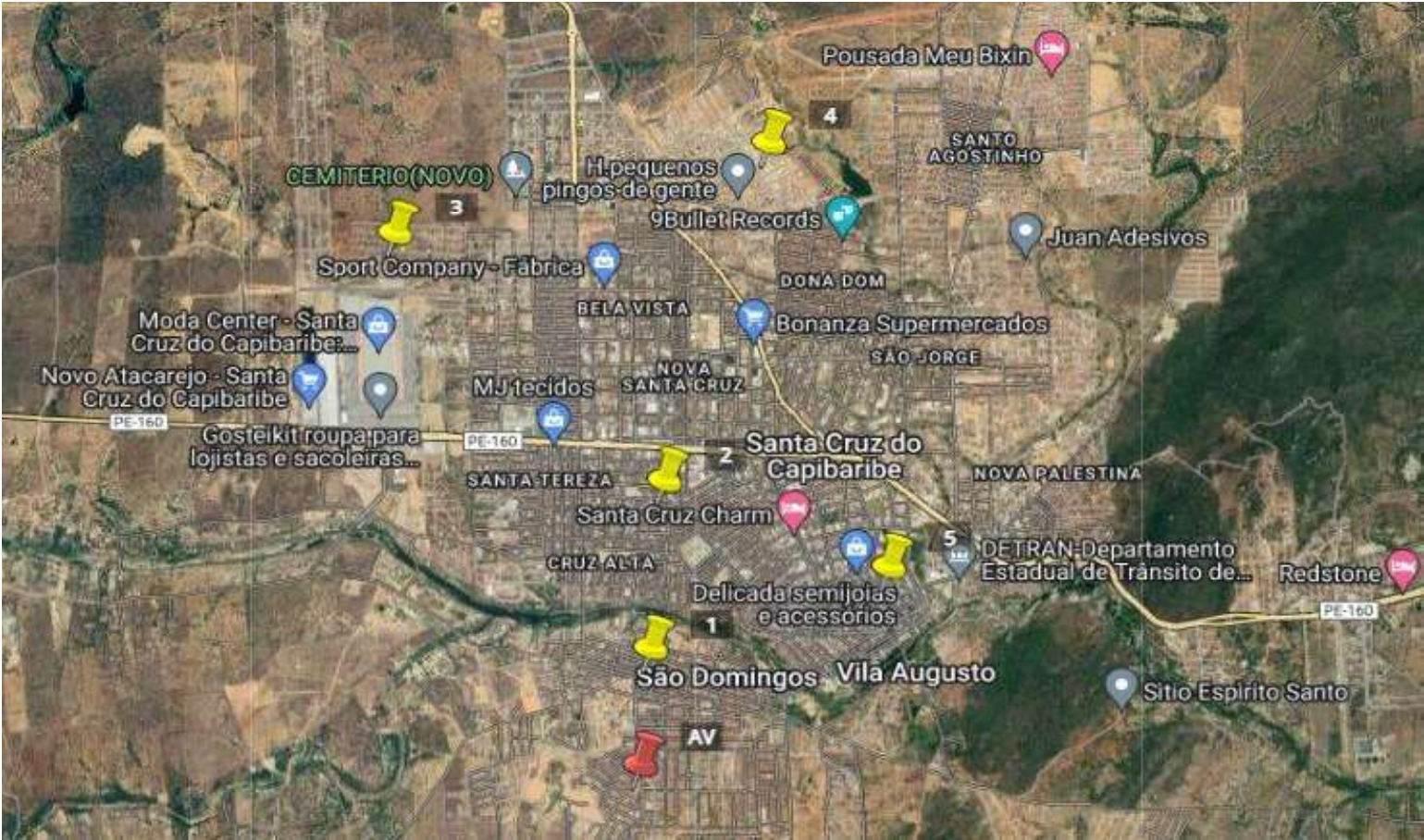


Representação Escritório

Descrição

Data Foto 14/02/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010313403

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: R RAIMUNO GONCALVES DE SOUZA,, 93

Andar:

Complemento: LT 3, QD B,  
LOTEAMENTO JOAQUIM NETO

CEP: 55178-000

Bairro:SÃO DOMINGOS

Cidade: Brejo da Madre de deus - PE

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

## Elemento Comparativo 1



|                                                                                                                              |                   |                      |                                   |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Endereço: R. São Damião, S/N                                                                                                 |                   |                      |                                   |                                     |
| CEP: 55178-000                                                                                                               |                   | Bairro: São Domingos |                                   | Cidade: Brejo da Madre de Deus - PE |
| Nº vagas: 0                                                                                                                  | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 0         | Nº banheiros: 1                   | Idade aparente: 15 anos             |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)                                                                                     |                   |                      | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                                     |
| Imobiliária: RE/MAX AGILIDADE                                                                                                |                   | Contato:             | Telefone: (83) 9968-60729         |                                     |
| Área Construída: 45,00 m²                                                                                                    |                   | Data: 14/02/2024     | Valor: R\$ 100.000,00             |                                     |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMyQjN2UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMyQjN2UzN</a> |                   |                      |                                   |                                     |

## Elemento Comparativo 2



|                                                                                                                              |  |                   |                                   |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Endereço: Rua Carmelita Olímpio da Rocha, S/N                                                                                |  |                   |                                   |                                       |
| CEP: 55195-060                                                                                                               |  | Bairro: Cruz Alta |                                   | Cidade: Santa Cruz do Capibaribe - PE |
| Nº vagas: 0                                                                                                                  |  | Nº dormitórios: 2 |                                   | Nº suítes: 0                          |
|                                                                                                                              |  | Nº banheiros: 1   |                                   | Idade aparente: 15 anos               |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples                                                                                         |  |                   | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                                       |
| Imobiliária: RE/MAX AGILIDADE                                                                                                |  |                   | Contato:                          | Telefone: (83) 9968-60729             |
| Área Construída: 82,00 m²                                                                                                    |  | Data: 14/02/2024  |                                   | Valor:R\$ 215.000,00                  |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMyQjN2UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMyQjN2UzN</a> |  |                   |                                   |                                       |

## Elemento Comparativo 3



|                                                                                                                              |                   |                         |                                   |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Endereço: Rua Projetada 04, 117                                                                                              |                   |                         |                                   |                                       |
| CEP: 55196-688                                                                                                               |                   | Bairro: Malhada do Meio |                                   | Cidade: Santa Cruz do Capibaribe - PE |
| Nº vagas: 2                                                                                                                  | Nº dormitórios: 2 | Nº suítes: 0            | Nº banheiros: 1                   | Idade aparente: 10 anos               |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples                                                                                         |                   |                         | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                                       |
| Imobiliária: RE/MAX AGILIDADE                                                                                                |                   | Contato:                | Telefone: (83) 9968-60729         |                                       |
| Área Construída: 63,00 m²                                                                                                    |                   | Data: 14/02/2024        | Valor:R\$ 180.000,00              |                                       |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMyQjN2UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMyQjN2UzN</a> |                   |                         |                                   |                                       |

## Elemento Comparativo 4



|                                                                                                                              |                         |                      |                                   |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Endereço: Rua José Monteiro Filho, S/N                                                                                       |                         |                      |                                   |                                       |
| CEP: 55197-118                                                                                                               |                         | Bairro: Maria Vieira |                                   | Cidade: Santa Cruz do Capibaribe - PE |
| Nº vagas: 1                                                                                                                  | Nº dormitórios: 2       | Nº suítes: 0         | Nº banheiros: 1                   | Idade aparente: 5 anos                |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)                                                                                     |                         |                      | Estado de conservação IBAPE-SP: A |                                       |
| Imobiliária:                                                                                                                 | Contato: Vagner Feitosa |                      | Telefone: (87) 9883-40069         |                                       |
| Área Construída: 77,00 m²                                                                                                    |                         | Data: 14/02/2024     | Valor:R\$ 220.000,00              |                                       |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMyQjN2UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMyQjN2UzN</a> |                         |                      |                                   |                                       |

## Elemento Comparativo 5



|                                                                                                                              |                         |                  |                                   |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Endereço: Avenida Padre Zuzinha, S/N                                                                                         |                         |                  |                                   |                                       |
| CEP: 55192-000                                                                                                               |                         | Bairro: Centro   |                                   | Cidade: Santa Cruz do Capibaribe - PE |
| Nº vagas: 1                                                                                                                  | Nº dormitórios: 2       | Nº suítes: 0     | Nº banheiros: 1                   | Idade aparente: 20 anos               |
| Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples                                                                                         |                         |                  | Estado de conservação IBAPE-SP: C |                                       |
| Imobiliária:                                                                                                                 | Contato: Vagner Feitosa |                  | Telefone: (87) 9883-40069         |                                       |
| Área Construída: 54,00 m²                                                                                                    |                         | Data: 14/02/2024 | Valor:R\$ 142.000,00              |                                       |
| Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANyQjN2UzN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANyQjN2UzN</a> |                         |                  |                                   |                                       |

Cálculo do Valor do Imóvel

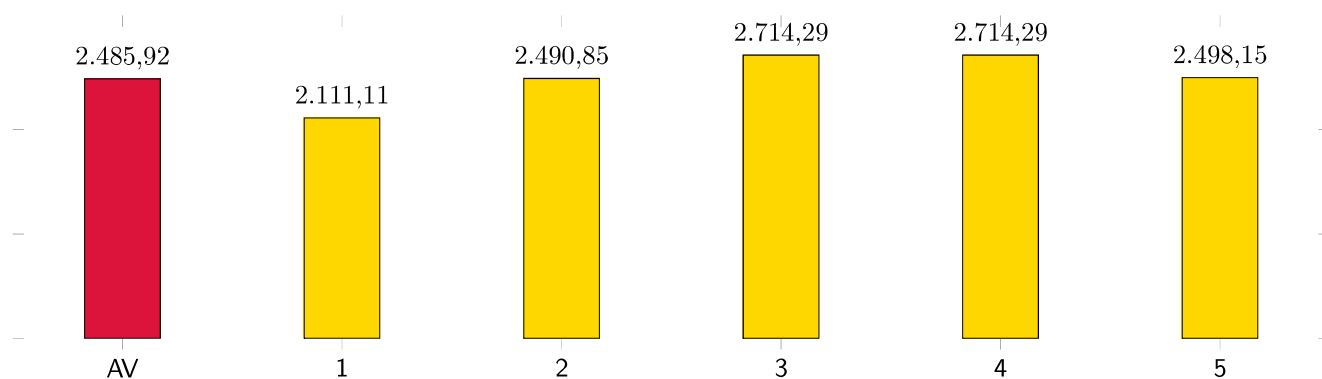
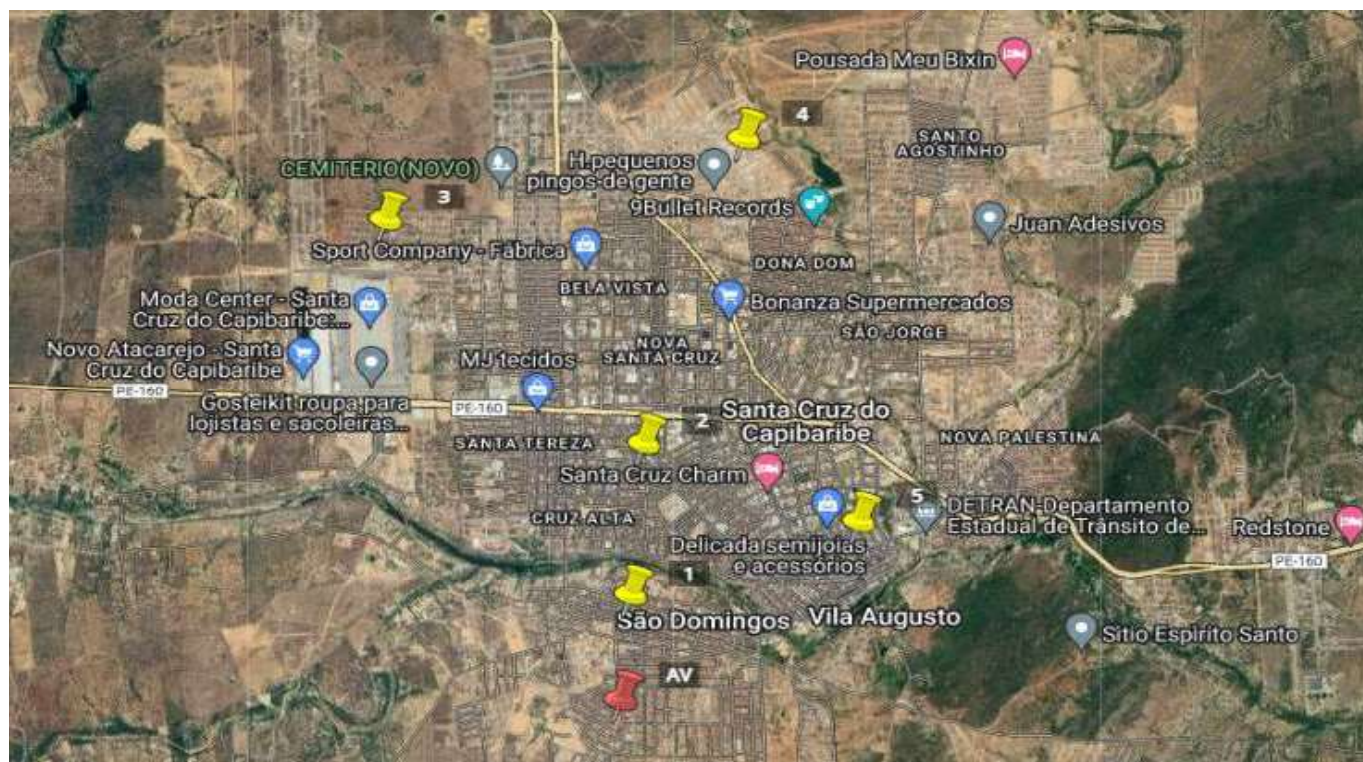
| Item | Preço      | Área Construída (m²) | Fator Oferta | Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²) | Parcela das Benfeitorias (%) | Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc) | Fator Padrão Construtivo | Fator Área | Fator Área de terreno / Área construída | Fator esquina | Fator transposição | Variação Monetária Final (R\$/m²) | Valor Homogeneizado (R\$/m²) | Fator Acumulado | Valor Saneado (R\$/m²) |
|------|------------|----------------------|--------------|-------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1    | 100.000,00 | 45,00                | 0,95         | 2.111,11                                        | 90                           | 1,0430                                                               | 1,1966                   | 0,9498     | 0,9557                                  | 1,0000        | 1,0000             | 256,03                            | 2.367,14                     | 1,1213          | 2.367,14               |
| 2    | 215.000,00 | 82,00                | 0,95         | 2.490,85                                        | 90                           | 1,0430                                                               | 1,0000                   | 1,0482     | 0,9945                                  | 1,0000        | 1,0000             | 202,79                            | 2.693,64                     | 1,0814          | 2.693,64               |
| 3    | 180.000,00 | 63,00                | 0,95         | 2.714,29                                        | 90                           | 1,0000                                                               | 1,0000                   | 0,9814     | 0,9536                                  | 1,0000        | 1,0000             | -176,48                           | 2.537,81                     | 0,9350          | 2.537,81               |
| 4    | 220.000,00 | 77,00                | 0,95         | 2.714,29                                        | 90                           | 0,9451                                                               | 0,8589                   | 1,0319     | 0,9946                                  | 1,0000        | 1,0000             | -406,92                           | 2.307,36                     | 0,8501          | 2.307,36               |
| 5    | 142.000,00 | 54,00                | 0,95         | 2.498,15                                        | 90                           | 1,0951                                                               | 1,0000                   | 0,9443     | 0,9803                                  | 1,0000        | 1,0000             | 25,52                             | 2.523,67                     | 1,0102          | 2.523,67               |
| AV   |            | 67,92                |              |                                                 |                              |                                                                      |                          |            |                                         |               |                    |                                   |                              |                 | 2.485,92               |

Resumo dos Resultados

| Valor Unitário Saneado (R\$/m²) | Desvio Padrão (R\$/m²) | Saneamento +30% (R\$/m²) | Saneamento -30% (R\$/m²) | Coefficiente de variação (%) | Amplitude do intervalo de confiança (%) | Valor de mercado (R\$) |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| 2.485,92                        | 152,50                 | 3.231,70                 | 1.740,15                 | 6,13                         | 8,41                                    | 168.843,99             |

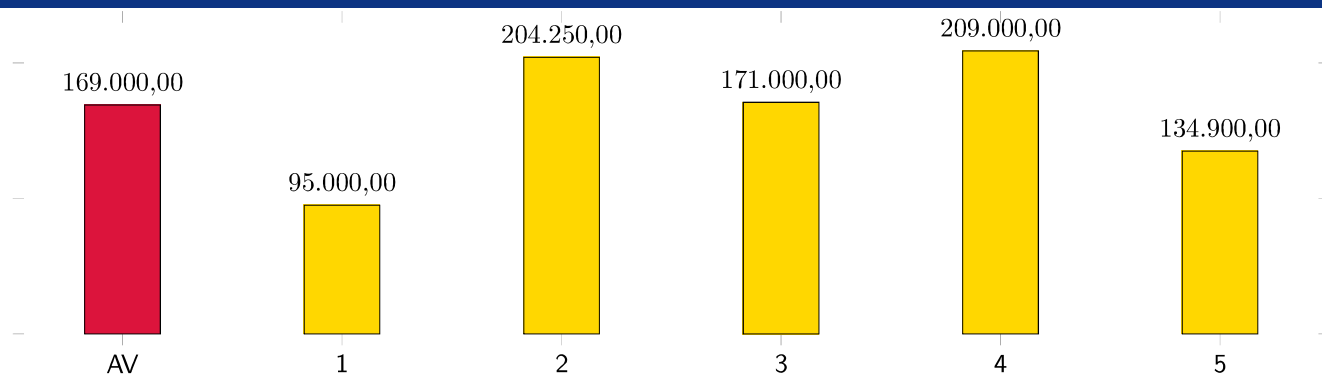
|                  |
|------------------|
|                  |
| Valor de Mercado |
| R\$ 169.000,00   |

## Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 169.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

35581

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU507,000,03% ao mês

Manutenç1.000,000,05% ao mês

Comissão ]0,25% ao mês

Total 10,32% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.12,75% Taxa Selic

Inflação média ao ano4,82% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,79% ao ano

Total 20,70% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24

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.

78,11%

R\$ 132.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Novembro/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Outubro).