

IDENTIFICAÇÃO				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUCIA MARCELA DE ARAUJO GONCALVES		Nº CPF / CNPJ 02808314477	Nome Condomínio/empreendimento Privê Residencial Maria Clara II	
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010338669	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 48.774	
Logradouro R 5		Nº 398	Andar	Complemento CS 3
Bairro/Setor JANGA		Cidade PAULISTA	UF PE	CEP 53439-500
			Latitude -07.937660	Longitude -34.834620
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO				
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Pavimentação ☐ Fossa		☒ Esgoto Sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado
		Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo
				☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping
				☐ Suburbano ☒ Estável ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Industrial ☐ Residencial
				☐ Imóvel Rural ☐ Favela
Terreno				
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		
		Dimensões Área Total: 360,00 m² Fração Ideal: 25,000000 % Testada (Frente): 12,00 m Fundos 12,00 m Lado Direito: 30,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m		
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Condomínio / Imóvel Avaliando				
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio: 4	Nº de Elevadores: 0
Valor Condomínio:		☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular	
		Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna		☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins		
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo		
		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 2
Dimensões Área Privativa: 48,85 m² Área Averbada: 48,85 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 48,85 m² Área não Averbada 0 m²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1	Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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				
Data da Vistoria: 02/06/2023				
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?				
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?				
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?				
4) O imóvel possui vaga de garagem?				
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?				
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?				
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?				
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?				
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?				
10) O imóvel possui características uni-familiares?				
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?				
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?				
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?				
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?				
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?				

Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R ANTONIO MIRANDA SOUZA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53439-380

Latitude -07.946352

Longitude -34.827933

Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 150.000 COD. CA0261

Fonte de Informações RODRIGO MACIEL IMOVEIS

Telefone (81) 98150-0011

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2023

Valor m² R\$ 2.727,27

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R DEOLINDA FRANCISCA DE SOUZA

Nº 42

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53437-290

Latitude -07.934507

Longitude -34.826906

Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 170.000 COD. CA1522

Fonte de Informações Bellolar Imoveis

Telefone (81) 99663-0139

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2023

Valor m² R\$ 2.833,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV DOUTOR CLAUDIO JOSE GUEIROS LEITE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53437-290

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 51 m² por R\$ 180.000 COD. 828019

Fonte de Informações ELIAS ANDRADE

Telefone (81) 98581-7148

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2023

Valor m² R\$ 3.529,41

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 51,00

Área Privativa 51

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R MANOEL HERCULANO PESSOA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53435-330

Latitude -07.921410

Longitude -34.827780

Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 130.000 COD. CA0157

Fonte de Informações Ideal Corretora de Imóveis PE LTDA ME

Telefone (81) 98863-1629

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2023

Valor m² R\$ 2.954,55

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 44,00

Área Privativa 44

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R RUBEM QUEIROGA

Nº 47

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53437-400

Latitude -07.931720

Longitude -34.827640

Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 65 m² por R\$ 190.000 COD. 1K7N2JB

Fonte de Informações Carlos Fernandes

Telefone (81) 98513-0062

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2023

Valor m² R\$ 2.923,08

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:

Grau de Precisão:

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	55,00	150.000,00	2.727,27	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	2.668,63
Amostra 2	60,00	170.000,00	2.833,33	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	2.826,25
Amostra 3	51,00	180.000,00	3.529,41	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9000	3.047,82
Amostra 4	44,00	130.000,00	2.954,55	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	2.722,62
Amostra 5	65,00	190.000,00	2.923,08	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	2.860,23
MÉDIAS DAS AMOSTRAS														2.825,11
Fatores:														
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Área, (8) - Fator Físico, (9) - Amenidades, (10) - Fator Localização														
Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Mínimo	1.977,58
													Valor Máximo	3.672,64

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 48,85

Valor m²: R\$ 2.825,11

Valor Edificação: R\$ 138.006,62

Valor de Liquidez: R\$ 97.000,00

Valor Imóvel: R\$ 138.006,62

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 138.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 1,00

Valor por extenso: um real

Valor Edificação R\$ 138.000,00

Valor por extenso: cento e trinta e oito mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
48.774	0	Indefinido				
Valor Imóvel R\$ 138.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e oito mil reais					

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131
Local e Data SÃO PAULO 07/06/2023		

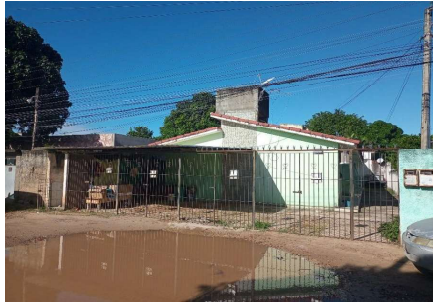
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/06/2023



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 02/06/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 02/06/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/06/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/06/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/06/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 02/06/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 02/06/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa





Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL										
R\$ 138.000,00										
Cálculo do valor de liquidação forçada										
Considerações:										
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)							
IPTU		1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.			15,75%	Taxa Selic+2%		
Manutenção/administração			0,10% ao mês	Inflação média ao ano			5,36%	IPCA 12 meses		
Comissão de venda			0,10% ao mês	Custo financeiro			9,86%	ao ano		
Total 1			0,21% ao mês	Total 2			0,79% ao mês			
Despesas totais		Total 1	Total 2 =			1,00% fixas + financeiras				
Prazo de comercialização		36		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.		70,29%		R\$ 97.000,00						
Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:		alto			médio/alto	x	médio		médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:		alto			médio/alto		médio		médio/baixo	x baixo
Absorção:		rápida			normal/rápida		normal		normal/difícil	x difícil
Desempenho do Mercado Atual:		Aquecido			normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x recessivo
CONSIDERAÇÕES:										