Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Cicero Severino De Souza Pereira	**Nº CPF / CNPJ** 06882321400	**Nome Condomínio/Empreendimento** LOTEAMENTO DO FUTURO
Valor Compra Venda R$ 120.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 20231176

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 1176			
Logradouro R 5	**Nº** 72	**Andar**	**Complemento** L 9 QD E		
Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** BARRA DE GUABIRABA	**UF** PE	**CEP** 55690-000	**Latitude** -08.417604	**Longitude** -35.660578

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [ ] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Paralepípedo

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [ ] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela	
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente		
Área Urbanizada	[ ] Mais de 75%	[x] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%		
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial		

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 90,00 m² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 15,00 m

Fração Ideal: % Fundos 6,00 m Lado Esquerdo: 15,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:**	**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

N° de Pavimentos:	**N° Unidades Por Andar:**	**N° Total de Unidades no condomínio:**	**N° de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	**Uso do Edifício:** Residencial	**Padrão de acabamento do condomínio** [ ] Alto [ ] Normal-alto [x] Normal//Médio [ ] Normal-baixo [ ] Baixo/Popular	**Estado Conservação do Condomínio** [x] Bom/Boa [ ] Regular [ ] Ruim [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio
- [ ] Playground
- [ ] Gerador
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [ ] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando [x] Casa [ ] Apartamento [ ] Galpão [ ] Sobrado [ ] Loja [ ] Sala Comercial [ ] Vaga(s) Autônoma(s) [ ] Depósito Autônomo [ ] Loft [ ] Outro - Descrever Abaixo	**Ocupação** [x] Habitado [ ] Desabitado	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** **Anos** 10 **Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** [x] Bom/Boa [ ] Regular [ ] Ruim [ ] Em Construção / Em Implantação	**Padrão Acabamento Imóvel Avaliando** [ ] Alto [x] Normal//Médio [ ] Baixo/Popular [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 1	
Fachada Principal Sem acabamentos	**Esquadrias** Madeira	**N° Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 1

Dimensões

Área Privativa: 118,26 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 118,26 m²

Área Averbada: 118.26 m² Área não Averbada m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 2

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	Sim	Não
Data da Vistoria: 06/10/2023		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.		
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?	☐	☒
Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	☐	☒
Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.		
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 habitalidade?	☒	☐
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 realizar vistoria interna no imóvel. Para as informações inacessíveis, os fatores foram estimados.

Amostras:

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

1	**Logradouro** AV JOSEFA MARIA DE MENEZES	**Nº** 215	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor INDIANOPOLIS	**Cidade** CARUARU	**UF** PE	**CEP** 55024-725		**Latitude**		**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Mega			**Telefone** (11) 3149-4600	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 142.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/10/2023	**Valor m²** R$ 1.267,86	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 112,00
	Área Privativa 112	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 60		
2	**Logradouro** R POETA ANISTALDO LINS	**Nº** 136	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor RENDEIRAS	**Cidade** CARUARU	**UF** PE	**CEP** 55022-788		**Latitude** -08.279126		**Longitude** -35.924376
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Rafael Costa			**Telefone** (81) 99735-0979	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 180.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/10/2023	**Valor m²** R$ 1.313,87	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 137,00
	Área Privativa 137	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 60		
3	**Logradouro** R CORDELISTA OLEGARIO FERNANDES	**Nº** 22	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor RENDEIRAS	**Cidade** CARUARU	**UF** PE	**CEP** 55022-796		**Latitude** -08.278400		**Longitude** -35.922495
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Rafael Costa			**Telefone** (81) 99735-0979	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 170.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/10/2023	**Valor m²** R$ 1.416,67	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 120,00
	Área Privativa 120	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 60		
4	**Logradouro** R MARIA DE LOURDES CASE PORTO	**Nº** 253	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor MAURICIO DE NASSAU	**Cidade** CARUARU	**UF** PE	**CEP** 55012-075		**Latitude** -08.269780		**Longitude** -35.973540
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Grupo Soares			**Telefone** (81) 98785-9643	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 180.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/10/2023	**Valor m²** R$ 1.500,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 120,00
	Área Privativa 120	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 60		
5	**Logradouro** 1 A TV HERMIRIO RIBEIRO	**Nº** 28	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor INDIANOPOLIS	**Cidade** CARUARU	**UF** PE	**CEP** 55024-586		**Latitude**		**Longitude**
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Grupo Soares			**Telefone** (81) 98785-9643	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**		**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 185.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/10/2023	**Valor m²** R$ 1.541,67	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**		**Área da Edificação (m²)** 120,00
	Área Privativa 120	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 60		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores **Método de Computação:** Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	112,00	142.000,00	1.267,86	0,9000	0,9000	1,0500	1,0800	0,9900	1.155,32
Amostra 2	137,00	180.000,00	1.313,87	0,9000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0400	1.108,53
Amostra 3	120,00	170.000,00	1.416,67	0,9000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1.152,16
Amostra 4	120,00	180.000,00	1.500,00	0,9000	0,9000	0,9000	0,9600	1,0000	1.025,66
Amostra 5	120,00	185.000,00	1.541,67	0,9000	0,9000	0,9000	0,9600	1,0000	1.054,15

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Localização, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS		1.099,16
Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	769,41
	Valor Máximo	1.428,91

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 90,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 118,26	Valor m²: R$ 1.099,16	Valor Edificação: R$ 130.000,00
Valor de Liquidez: R$ 96.000,00	Valor Imóvel:	R$ 130.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 130.000,00

Laudo de avaliação de imóveis

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 130.000,00	Valor por extenso: cento e trinta 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
1176	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R$ 130.000,00	Valor por extenso: cento e trinta mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA	**Nome do Avaliador** Juan Martin	**CREA / CAU** 5.063.200.46

Local e Data
São Paulo
06/10/2023

"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 06/10/2023

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/10/2023

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/10/2023

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/10/2023

Fotos da Amostra 1

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/10/2023

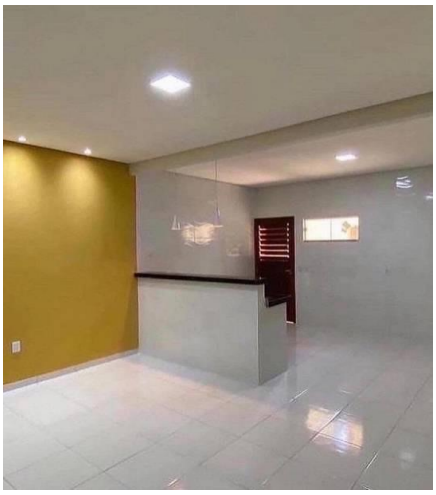
Fotos da Amostra 2

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/10/2023

Fotos da Amostra 3

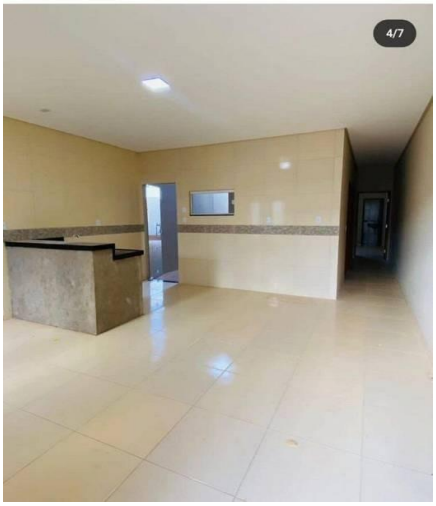
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/10/2023

Fotos da Amostra 4



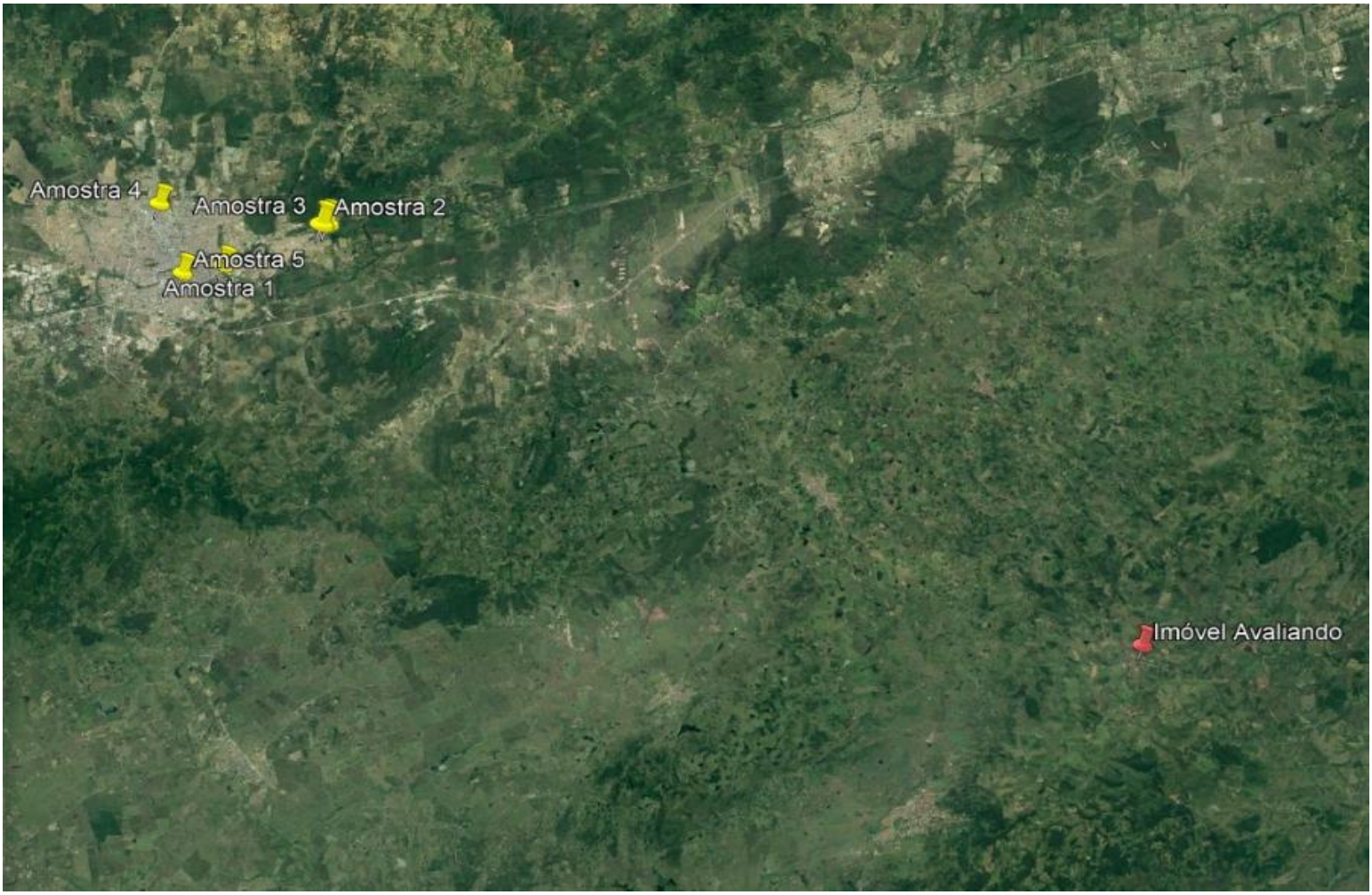
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/10/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/10/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa