

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUCIA MARCELA DE ARAUJO GONCALVES

Nº CPF / CNPJ 02808314477

Nome Condomínio/Empreendimento PRIVÉ RESIDENCIAL MARIA CLARA II

Valor Compra Venda R\$ 150.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 21949055

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 77552

Matrícula 48774

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

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☐Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☐Pavimentação

☐Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☒Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Terra

Restritivos / Depreciação

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Transporte Público - Metrô

☒Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☒Segurança pública

☒Transporte Público - Outros

☒Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☒Shopping

☒Parque

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐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

☒Normal/Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☐Regular

☒Irregular

Dimensões

Área Total: 0,00 m²

Testada (Frente): 0,00 m

Lado Direito: m

Fração Ideal: 25,000000 %

Fundos m

Lado Esquerdo: m

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

Contato Telefônico Acompanhante: (81) 99875-6743

Tipo do Acompanhante

☐Corretor

☐Proprietário / Construtora

☐Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

☐Responsável Construtora

☐Engenheiro da Obra

☐Zelador

☒Outro - Descrever Abaixo

Inquilino

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº de Pavimentos: 1

Nº Unidades Por Andar: 4

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

☐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

☒Casa

☐Apartamento

☐Galpão

☐Misto

☐Prédio Comercial

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☐Bom/Boa

☒Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal//Médio

☐Baixo/Popular

☐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 2

Dimensões

Área Privativa: 48,85 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 48,85 m²

Área Averbada: 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

Terraço

1

Cerâmica

Pintada

Laje

Sala de Estar / Visitas

1

Cerâmica

Pintada

Laje

Cozinha

1

Cerâmica

Cerâmica

Laje

Área de Serviço Coberta

1

Cerâmica

Cerâmica

Laje

Banheiro

1

Cerâmica

Cerâmica

Laje

Dormitório

2

Cerâmica

Pintura

Laje

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒Sim

☐Não

Imóvel identificado de maneira provisória, tendo sido identificado conforme confrontantes.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 07/10/2022

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?

☐

☒

O imóvel apresenta sinais de umidade em laje e falta de manutenção em pintura.

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

Amostras:

Cr critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV DOUTOR CLAUDIO JOSE GUEIROS LEITE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53435-959

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 174.990

Fonte de Informações Leydiana Ramos da Silva

Telefone (81) 98704-5005

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\$ 174.990,00

Data Venda / Oferta 07/10/2022

Valor m² R\$ 2.916,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro AV DOUTOR CLAUDIO JOSE GUEIROS LEITE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53435-959

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 174.000 COD. -81. 98241. 2232.

Fonte de Informações Paulo Miranda - Janga

Telefone (81) 98241-2232

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 174.000,00

Data Venda / Oferta 07/10/2022

Valor m² R\$ 3.480,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R DAS ROSAS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53437-848

Latitude

Longitude

Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 175.001 COD. -98241,2232

Fonte de Informações Paulo Miranda - Janga

Telefone (81) 98241-2232

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 175.001,00

Data Venda / Oferta 07/10/2022

Valor m² R\$ 3.500,02

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R 6

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53439-490

Latitude -07.938439

Longitude -34.835424

Descrição Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 205.000 COD. LL083) CONTATO: 987045005 LEYDIANA RAMOS

Fonte de Informações Leydiana Ramos da Silva

Telefone (81) 98704-5005

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 205.000,00

Data Venda / Oferta 07/10/2022

Valor m² R\$ 3.416,66

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AV DOUTOR CLAUDIO JOSE GUEIROS LEITE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JANGA

Cidade PAULISTA

UF PE

CEP 53435-959

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 160.000 COD. 81. 98241. 2232.

Fonte de Informações Paulo Miranda - Janga

Telefone (81) 98241-2232

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 07/10/2022

Valor m² R\$ 3.200,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

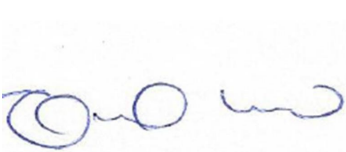
Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogenização																		
Grau de Fundamentação: II																		
Grau de Precisão: I																		
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)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	60,00	174.990,00	2.916,50	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	2.909,21			
Amostra 2	50,00	174.000,00	3.480,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.306,00			
Amostra 3	50,00	175.001,00	3.500,02	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.125,52			
Amostra 4	60,00	205.000,00	3.416,66	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	3.169,55			
Amostra 5	50,00	160.000,00	3.200,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.796,80			
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.061,42	
															Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.142,99
																	Valor Máximo	3.979,84
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\$ 3.061,42					Valor Edificação: R\$ 149.550,37									
Valor de Liquidez: R\$ 105.000,00				Valor Imóvel:					R\$ 149.550,37									
				Valor de Mercado Total do Imóvel:					R\$ 150.000,00									
Avaliação para Garantia de Financiamento																		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real																
Valor Edificação	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta mil reais																
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:																
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:																
Unidades Autônomas																		
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas			Tipo Unidade Autônoma			Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada								
Valor Imóvel	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta mil reais																
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 07/10/2022																		

"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 Vista da Rua
Descrição PLACA
Data Foto 07/10/2022



Representação Vista da Rua
Descrição RUA
Data Foto 07/10/2022



Representação Fachada Principal
Descrição CONDOMÍNIO
Data Foto 07/10/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição CONDOMÍNIO
Data Foto 07/10/2022



Representação Fachada Principal
Descrição IMÓVEL
Data Foto 07/10/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição IMÓVEL
Data Foto 07/10/2022



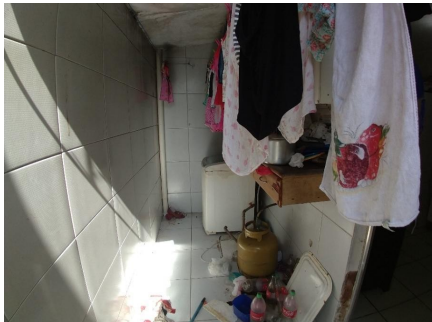
Representação Terraço
Descrição
Data Foto 07/10/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 07/10/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 07/10/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 07/10/2022



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/10/2022



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/10/2022



Representação Banheiro

Descrição

Data Foto 07/10/2022

Fotos da Amostra 1

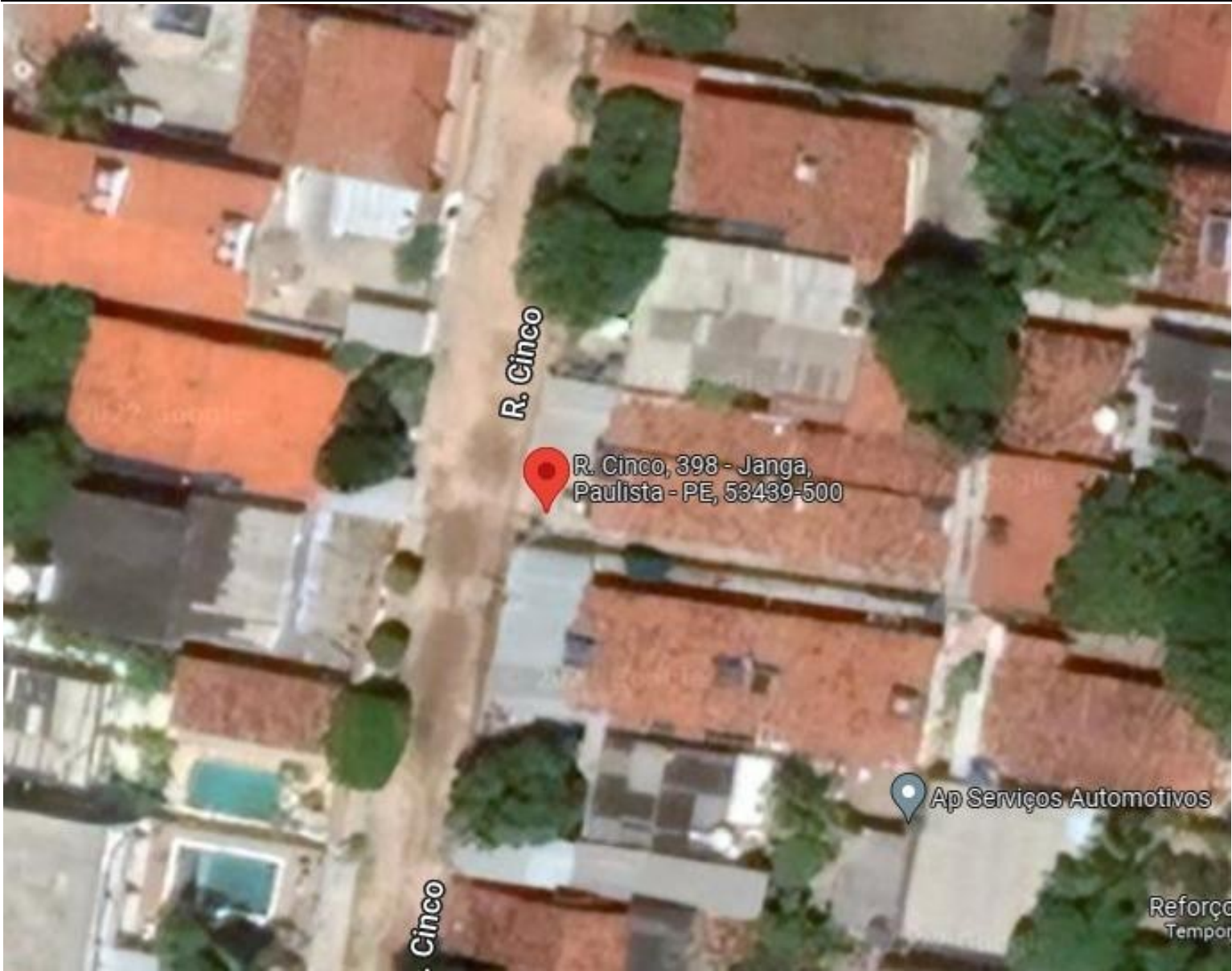
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa