

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARIA IMACULADA COSTA CASTRO				Nº CPF / CNPJ 07013404365		Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 22608236			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 4705		Matrícula 280					
Logradouro RUA rua projetada 1		Nº 50		Andar		Complemento CS			
Bairro/Setor CENTRO		Cidade CABECEIRAS DO PIAUI		UF PI		CEP 64105-000	Latitude	Longitude	
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			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais			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 Centro ☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal//Médio ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 127,50 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 7,50 m Fundos 7,50 m Lado Direito: 17,00 m Lado Esquerdo: 17,00 m			
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: 00000000			Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000			
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: 1		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 0,00 ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☒ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio		Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em 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 ☐ Misto ☐ Sala Comercial ☐ Loft ☐ Apartamento ☐ Prédio Comercial ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Galpão ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura		Esgadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2		
Dimensões Área Privativa: 55,35 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 55,35 m² Área Averbada: 55.35 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto		
Sala de Estar / Visitas		1	Cerâmico		Pintura		Pintura		
Cozinha		1	Cerâmico		Cerâmico		Pintura		
Banheiro		1	Cerâmico		Cerâmico		Pintura		
Dormitório		2	Cerâmico		Pintura		Pintura		

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

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?
O imóvel não possui vaga de garagem.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
O imóvel não possui vaga de garagem.

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?

Sim

Não

Observações Finais

✓ Informações extraídas da certidão de inteiro teor com negativa de ônus da matrícula nº 280 do Serventia Extrajudicial de Cabeceiras do Piauí - PI: Terreno com 127,50 m² e Construção com 55,35 m².✓ Informações extraídas dos dados cadastrais nº 000018656: Terreno com 127,50 m² e Construção com 55,35 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 55,35 m² e área de terreno de 127,50 m².✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 10.000,00.✓ Foi observado no momento da vistoria a identificação numérica feita com material improvisado (caneta e/ou tinta), conforme relatório fotográfico.✓ Trata-se de imóvel localizado em Cabeceiras do Piauí, município brasileiro do estado do Piauí, com população estimada em 9.927 habitantes (IBGE 2010). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para as cidades vizinhas de Barras, Campo Maior e Piriá que possuem similares características mercadológicas.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒ Área Privativa

☐ Área Total (m²)

☐ Terreno

1

Logradouro R ANTONIO FELIX DE CARVALHO FILHO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 26.35 km

Bairro/Setor MATADOURO

Cidade BARRAS

UF PI

CEP 64100-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações João Vitor

Telefone (86) 99922-2795

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 16/11/2022

Valor m² R\$ 2.250,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R PROFESSORA ANTONINA ARAUJO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 43.97 km

Bairro/Setor PARQUE DAS ESTRELAS

Cidade CAMPO MAIOR

UF PI

CEP 64280-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Clark

Telefone (86) 99994-7444

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00

Data Venda / Oferta 16/11/2022

Valor m² R\$ 1.750,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R LEONIDAS MELO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 61.69 km

Bairro/Setor VISTA ALEGRE

Cidade PIRIPIRI

UF PI

CEP 64260-000

Latitude -04.276150

Longitude -41.784210

Descrição Casa

Fonte de Informações Claudio Márcio

Telefone (86) 95776-0836

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 16/11/2022

Valor m² R\$ 2.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 125,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R ACELINO REZENDE

Nº 495

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 63.48 km

Bairro/Setor FONTE DOS MATOS

Cidade PIRIPIRI

UF PI

CEP 64260-000

Latitude -04.289639

Longitude -41.772148

Descrição Casa

Fonte de Informações Paulo André

Telefone (86) 93277-5566

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 16/11/2022

Valor m² R\$ 1.875,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R ONOFRE MELO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 63.56 km

Bairro/Setor FONTE DOS MATOS

Cidade PIRIPIRI

UF PI

CEP 64260-000

Latitude -04.281289

Longitude -41.772737

Descrição Casa

Fonte de Informações Marlene

Telefone (86) 99981-8327

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00

Data Venda / Oferta 16/11/2022

Valor m² R\$ 2.238,10

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 105,00

Área Privativa 105

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 55,35

Valor m²: R\$ 2.300,87

Valor Edificação: R\$ 127.353,03

Valor de Liquidez: R\$ 92.000,00

Valor Imóvel: R\$ 127.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 127.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 127.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e sete 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
Valor Imóvel	R\$ 127.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e sete 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		CREA / CAU	
				CHEBIB AWAD		CREA-506.226.509-6	
Local e Data							
SAO PAULO							
16/11/2022							

"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 Rua
Data Foto 11/11/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Numérica
Data Foto 11/11/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 11/11/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição Sala
Data Foto 11/11/2022



Representação Cozinha
Descrição Cozinha
Data Foto 11/11/2022



Representação Banheiro
Descrição Banheiro
Data Foto 11/11/2022



Representação Dormitório
Descrição Quarto 01
Data Foto 11/11/2022



Representação Dormitório
Descrição Quarto 02
Data Foto 11/11/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição Área de Serviço
Data Foto 11/11/2022



Representação Quintal
Descrição Quintal
Data Foto 11/11/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/11/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/11/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/11/2022

Fotos da Amostra 4



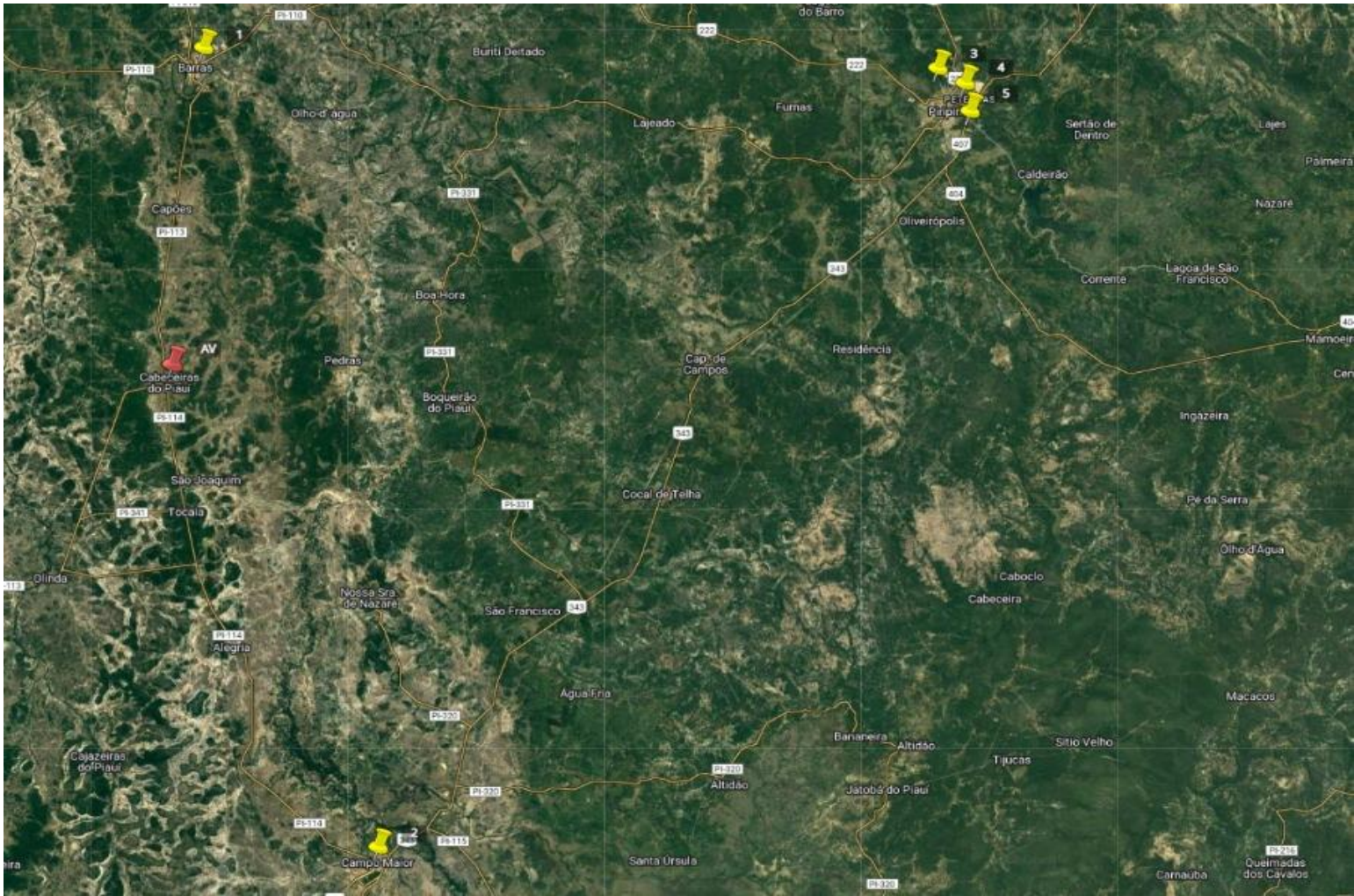
Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/11/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 16/11/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 22608236

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Projetada, 50

Andar:

Complemento:

CEP: 64105-000

Bairro: Centro

Cidade: Cabeceiras do Piauí - PI

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	180.000,00	80,00	0,95	2.137,50	80	1,0824	1,1643	1,0471	1,0229	1,0000	1,0000	571,55	2.709,05	1,2674	2.709,05
2	140.000,00	80,00	0,95	1.662,50	80	1,0256	1,1643	1,0471	0,9478	1,0000	1,0000	244,15	1.906,65	1,1469	1.906,65
3	175.000,00	70,00	0,95	2.375,00	80	1,0824	1,0000	1,0605	1,0284	1,0000	1,0000	367,60	2.742,60	1,1548	2.742,60
4	150.000,00	80,00	0,95	1.781,25	80	1,0824	1,1643	1,0471	1,0026	1,0000	1,0000	440,12	2.221,37	1,2471	2.221,37
5	235.000,00	105,00	0,95	2.126,19	80	0,9974	0,8092	1,0833	0,9766	1,0000	1,0000	-201,52	1.924,67	0,9052	1.924,67
AV		55,35													2.300,87

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\$)
2.300,87	407,89	2.991,13	1.610,61	17,73	24,31	127.353,03

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 127.000,00

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)

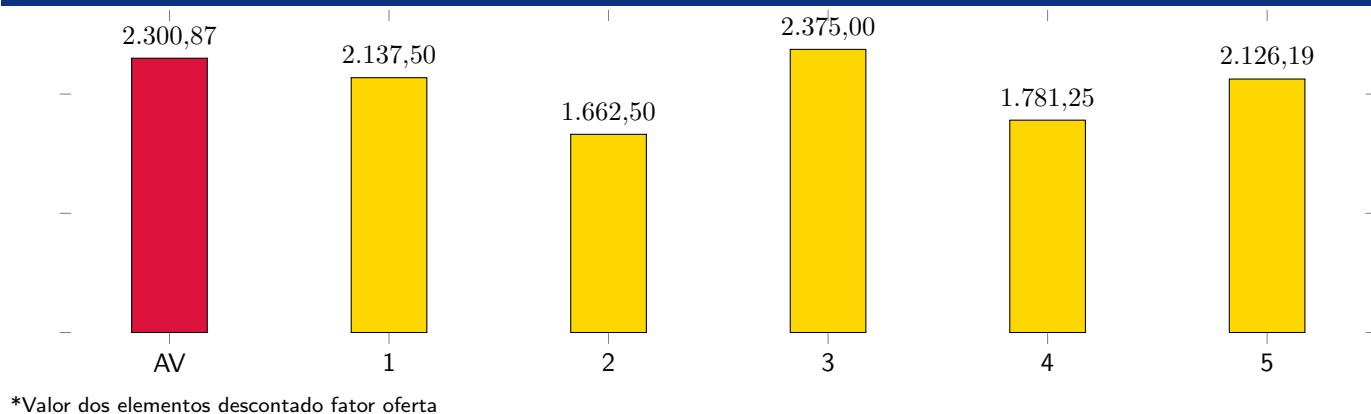
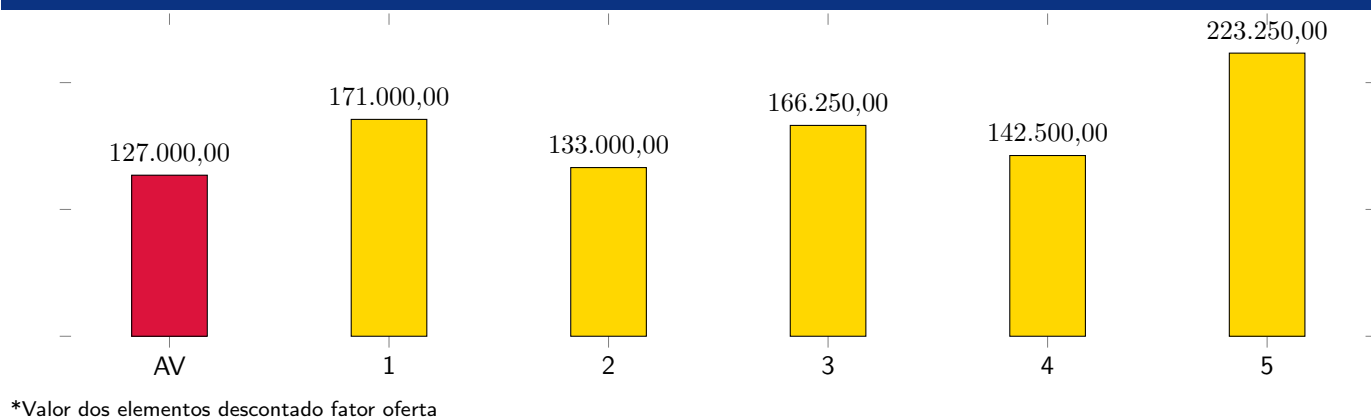


Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 127.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU381,000,03% ao mês

Manutenção1.500,000,10% ao mês

Comissão de venda0,25% ao mês

Total 10,37% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.13,25% Taxa Selic

Inflação média ao ano11,73% IPCA 12 meses

Custo financeiro12,49% ao ano

Total 20,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =1,36% fixas + financeiras

Prazo de comercialização24 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.72,44%R\$ 92.000,00

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 Junho/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Maio).