

IDENTIFICAÇÃO																
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSÉ ROBERTO MELO SILVA				Nº CPF / CNPJ 09587033450		Nome Condomínio/Empreendimento PRIVÊ NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO										
Valor Compra Venda R\$ 221.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010315787										
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 30.348											
Logradouro R JOSE LUIS DA SILVA		Nº 137			Andar		Complemento FLAT 6 DUPLEX									
Bairro/Setor BOA VISTA.		Cidade GRAVATA			UF PE		CEP 55642-135		Latitude	Longitude						
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO																
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Esgoto Sanitário ☐ Pavimentação ☐ Esgoto Pluvial ☐ 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 ☐ Normal//Médio ☒ Baixo/Popular ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo										
Terreno																
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 10,086880 % Testada (Frente): _____ m Fundos _____ m Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m										
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ 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																
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº 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 ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio			Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação								
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sauna ☐ 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			Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		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: 0								
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 0							
Dimensões Área Privativa: 71,05 m² Área Privativa: 71,05 m² Área Averbada: 71,05 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada _____ m² Área Total (m²): 71,05 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							

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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 23/01/2024

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 realizada vistoria interna no imóvel

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

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

Não há vaga de garagem

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Não há vaga de garagem na documentação fornecida

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel

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

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel

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?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel

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

☐

☒

Não foi realizada vistoria interna no imóvel

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 realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos

Amostras:

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

1

Logradouro Rua Lamartine de Farias Castro

Nº 120

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Prado

Cidade Gravata

UF PE

CEP 55642-112

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 100 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Maria das Graças Corretora

Telefone (81) 3155-3386

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 23/01/2024

Valor m² R\$ 2.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro Rua Primeiro de Janeiro

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Cruzeiro

Cidade Gravata

UF PE

CEP 55644-250

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 102 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Olga Corretora

Telefone (81) 3533-7555

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 23/01/2024

Valor m² R\$ 3.431,37

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 102,00

Área Privativa 102

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro Rua Conselheiro Jasmelino Correia de Melo

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Bairro Novo

Cidade Gravata

UF PE

CEP 55643-320

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 140 m2, 4 dormitórios, 3 banheiros, 1 vaga

Fonte de Informações Melo Gestão de Imóveis

Telefone (81) 98920-8787

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00

Data Venda / Oferta 23/01/2024

Valor m² R\$ 2.642,86

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 140,00

Área Privativa 140

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Rua José Balarmino Bezerra, 160

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Bairro Novo

Cidade Gravata

UF PE

CEP 55641-395

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 350 m2, 5 dormitórios, 4 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Mellos Consultoria Imobiliária

Telefone (81) 99909-2020

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 5

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00

Data Venda / Oferta 23/01/2024

Valor m² R\$ 1.857,14

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 350,00

Área Privativa 350

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro Avenida Riacho do Mel

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Bairro Novo

Cidade Gravata

UF PE

CEP 55643-405

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 92 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros, 3 vagas

Fonte de Informações Tarcisio de Araújo Falcão Junior

Telefone (81) 99713-0013

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00

Data Venda / Oferta 23/01/2024

Valor m² R\$ 3.369,57

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 92,00

Área Privativa 92

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

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

Página 2 / 5

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: III

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	100,00	250.000,00	2.500,00	0,9000	0,8800	1,0600	0,9800	2.056,82	
Amostra 2	102,00	350.000,00	3.431,37	0,9000	0,8800	1,0000	0,9800	2.663,29	
Amostra 3	140,00	370.000,00	2.642,86	0,9000	0,8800	1,0000	0,9900	2.072,21	
Amostra 4	350,00	650.000,00	1.857,14	0,9000	0,8800	1,0600	0,9800	1.527,92	
Amostra 5	92,00	310.000,00	3.369,57	0,9000	0,8800	1,0000	0,9700	2.588,64	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno								MÉDIAS DAS AMOSTRAS Saneamento das Amostras (+/-30%)	2.181,78 Valor Mínimo 1.527,24 Valor Máximo 2.836,31

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Área da Edificação (m²): 71,05

Valor de Liquidez: R\$ 108.500,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor m²: R\$ 2.181,78

Valor Imóvel: R\$ 155.015,47

Valor Terreno: R\$ 0,00

Valor Edificação: R\$ 155.015,47

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 155.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 0,00

Valor Edificação R\$ 155.000,00

Valor do(s) Anexo(s)

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso: zero real

Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco mil reais

Valor por extenso:

Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
30.348	0	Indefinido		71,05	R\$ 155.000,00	R\$ 108.500,00
Valor Imóvel	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação WISCONSIN

Nome do Avaliador Celso Iazzetti

CREA / CAU 0600891382

Local e Data

São Paulo

21/02/2024



"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

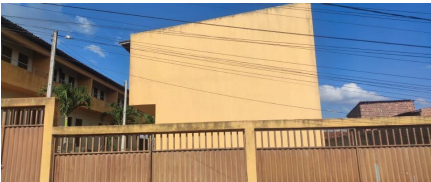
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024

Fotos da Amostra 4



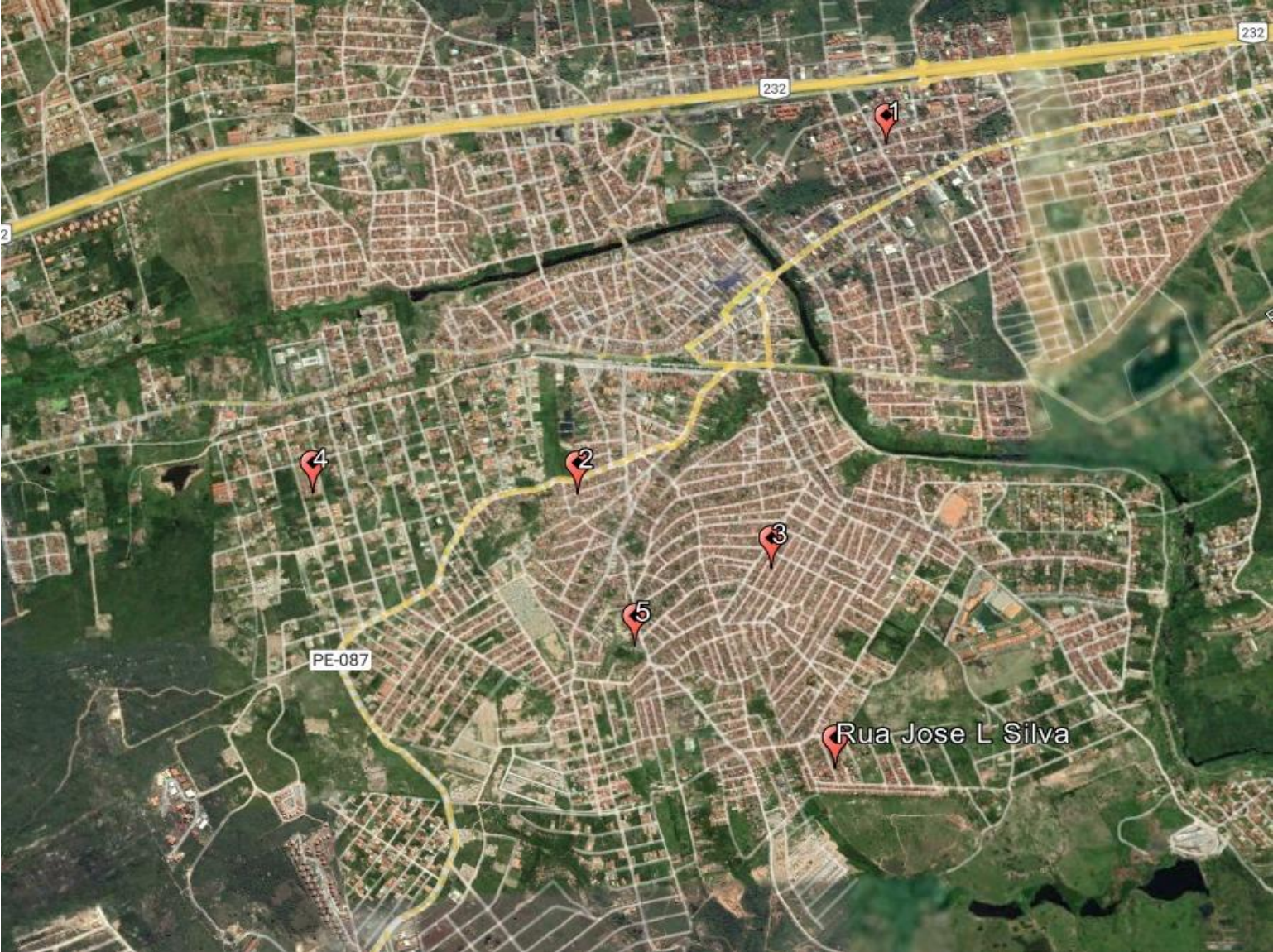
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa