Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



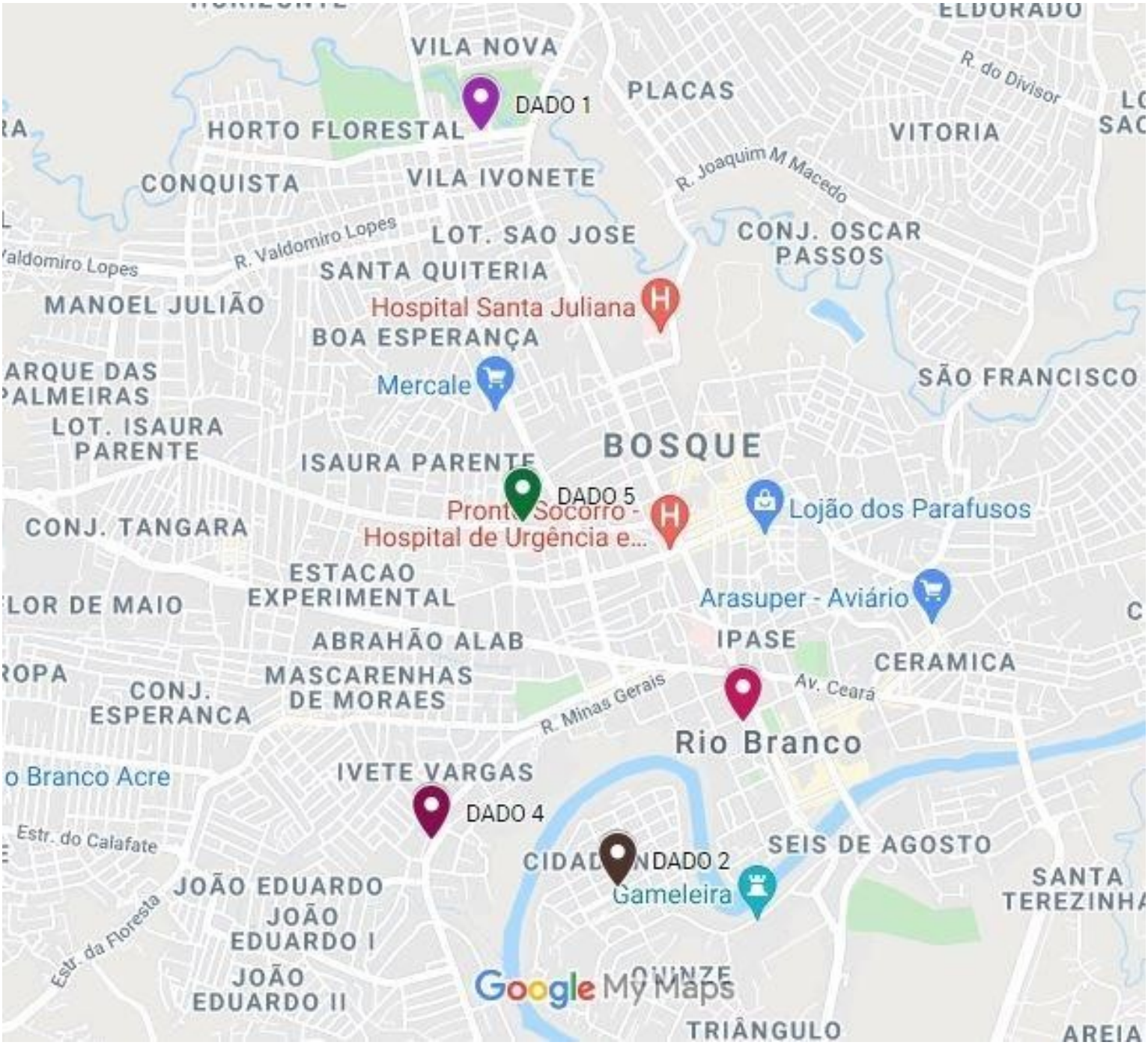
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação: Mapa

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III

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)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	360,00	2.000.000,00	5.555,56	0,9000	1,1800	0,9200	1,0000	0,8800	0,9400	4.504,72
Amostra 2	420,00	1.100.000,00	2.619,05	0,9000	1,2000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	2.776,09
Amostra 3	392,42	1.500.000,00	3.822,44	0,9000	1,1900	0,9600	1,0000	0,9400	1,0000	3.679,10
Amostra 4	178,00	790.000,00	4.438,20	0,9000	1,0800	0,9100	0,7000	1,0000	0,9400	2.581,89
Amostra 5	255,00	1.400.000,00	5.490,20	0,9000	1,1300	0,9600	1,0000	0,9400	0,9400	4.696,38

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 3.647,64

Saneamento das Amostras (+/-30%) Valor Minimo 2.553,35 Valor Máximo 4.741,93

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 96,00	Valor m²: R$ 3.647,64	Valor Edificação: R$ 350.173,12
Valor de Liquidez: R$ 262.000,00	Valor Imóvel:	R$ 350.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 350.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL | **Nome do Avaliador** GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA | **CREA / CAU** CREA-050159888-0

Local e Data
Aracaju
06/08/2021



"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".

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 06/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 06/08/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação
Descrição Salão
Data Foto 06/08/2021



Representação
Descrição Salão
Data Foto 06/08/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 06/08/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Comercial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSIANE DA ROSA CARPES	**Nº CPF / CNPJ** 87437457253	**Nome Condomínio/Empreendimento** -
Valor Compra Venda R$ 400.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 15491602

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício**	**Matrícula** 65016			
Logradouro R HUMBERTO VIEIRA DE OLIVEIRA	**Nº** 208	**Andar** -	**Complemento** Comercial Isolado		
Bairro/Setor LOTEAMENTO SANTO AFONSO	**Cidade** RIO BRANCO	**UF** AC	**CEP** 69908-872	**Latitude** -10.0236660	**Longitude** -67.7823660

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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

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

Tipo Pavimentação: Asfalto

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
- [x] 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

Lot. Santa Helena, Belo Jardim

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: 400,00 m² | Testada (Frente): 16,00 m | Lado Direito: 25,00 m

Fração Ideal: 0,000000 % | Fundos 16,00 m | Lado Esquerdo: 25,00 m

Tipo de Implantação
- [ ] Condomínio
- [x] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: Ezequiel Machado de Oliveira

Contato Telefônico Acompanhante: (68) 99944-0652

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [x] 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: Comercial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [ ] Bom/Boa
- [x] 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
- [ ] Sobrado
- [x] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [ ] Habitado
- [x] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [ ] Bom/Boa
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Comercial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 1

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Ferro	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 0

Dimensões

Área Privativa: 96,00 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 96,00 m²

Área Averbada: 96 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

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

Face Imóvel
- [x] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	2	Cerâmico	Pintura	PVC
Cozinha	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico/Pintura	PVC
Banheiro social	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico/Pintura	PVC

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

Por determinação do patrimônio do Santander, o imóvel deverá ter sua garantia negada, pois não possui nenhuma documentação que auxilie na sua localização, e além disso, durante vistoria foi constatado que o mesmo não possui identificação. Ademais, foi notado que o imóvel apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

	Sim	Não
Data da Vistoria: 06/08/2021		
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?	☐	☒
A matrícula não menciona vaga de garagem, com isso, não foi considerada para efeito do cálculo.		
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 manifestações patológicas do tipo infiltração e fissuras aparentes, porém, tais manifestações não interferem na estabilidade estrutural do 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?	☒	☐
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

O imóvel não constitui uma boa garantia, pois com os documentos disponibilizados não é possível localizar o imóvel com exatidão. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. O imóvel não possui vaga de garagem. A matrícula menciona a área de terreno de 400,00 m² e área construída de 96,00 m²; o Documento de Arrecadação Municipal - D.A.M, menciona a área de terreno e área construída convergente com a matrícula; Sendo assim, para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas das documentações, concomitante com o observado "in loco". Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes. Não foi identificada no imóvel avaliando área com cobertura leve não averbada, sendo assim não houve a necessidade de ponderação.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R BENEDITO MAIA	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 12 km
	Bairro/Setor VILA IVONETE	**Cidade** RIO BRANCO	**UF** AC	**CEP** 69918-658		**Latitude** -09.947056	**Longitude** -67.822549
	Descrição prédio comercial			**Fonte de Informações** Rio Imobiliária			**Telefone** (68) 99979-6838
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 2.000.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/08/2021	**Valor m²** R$ 5.555,56	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 360,00
	Área Privativa 360	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 50			
2	**Logradouro** R PALMEIRAL	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 8.4 km
	Bairro/Setor CIDADE NOVA	**Cidade** RIO BRANCO	**UF** AC	**CEP** 69905-408		**Latitude** -9.9805453	**Longitude** -67.8166903
	Descrição prédio comercial			**Fonte de Informações** Imobiliaria Casa			**Telefone** (68) 3224-1500
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 8	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.100.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/08/2021	**Valor m²** R$ 2.619,05	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 420,00
	Área Privativa 420	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 47			
3	**Logradouro** R DOUTOR FRANCO RIBEIRO	**Nº** 133	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 8.3 km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** RIO BRANCO	**UF** AC	**CEP** 69900-082		**Latitude** -09.972970	**Longitude** -67.811110
	Descrição prédio comercial			**Fonte de Informações** Fabio corretor			**Telefone** (68) 99986-3544
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 6	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.500.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/08/2021	**Valor m²** R$ 3.822,44	**Padrão** Normal-baixo	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 392,42
	Área Privativa 392.42	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 49			
4	**Logradouro** R RIO GRANDE DO SUL	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 10.5 km
	Bairro/Setor VOLTA SECA	**Cidade** RIO BRANCO	**UF** AC	**CEP** 69908-610		**Latitude** -9.9784178	**Longitude** -67.8250990
	Descrição prédio comercial			**Fonte de Informações** Raildo			**Telefone** (68) 99938-2770
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 4	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 790.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/08/2021	**Valor m²** R$ 4.438,20	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 178,00
	Área Privativa 178	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 51			
5	**Logradouro** AV ANTONIO DA ROCHA VIANA	**Nº** 1201	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 10 km
	Bairro/Setor ISAURA PARENTE	**Cidade** RIO BRANCO	**UF** AC	**CEP** 69918-308		**Latitude** -09.960555	**Longitude** -67.820793
	Descrição prédio comerical			**Fonte de Informações** Up Negocios Imobiliarios			**Telefone** (68) 99246-6242
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 6	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 1.400.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/08/2021	**Valor m²** R$ 5.490,20	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 255,00
	Área Privativa 255	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 49			