

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ZENALDO ALVES FERREIRA DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 00989786404	Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO GOLDEN STYLE HOME SERVICE	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 141401085880	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 93.537	
Logradouro R POETA ZEZITO NEVES		Nº 281	Andar 3º	Complemento AP 302
Bairro/Setor BOA VIAGEM		Cidade RECIFE	UF PE	CEP 51020-200 Latitude -08.112340 Longitude -34.895830

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,012082 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	---	---	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
---	------------------------------------	---

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		

Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
---	--	--	--	--	--

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

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Total de Banheiros: 0
---	--	------------------------------

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios
Dimensões Área Privativa: 40,00 m ² Área Comum (m ²): 27,78 m ² Área Total (m ²): 67,78 m ² Área Averbada: 67,78 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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 ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 04/11/2021
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
- Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não foi possível estimar a área interna
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- Não há área informada no IPTU fornecido.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível verificar se há sinais de vícios construtivos. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

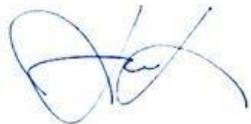
Observações Finais

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

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Rua Poeta Zezito Neves	Nº 71	Andar 7	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Boa Viagem	Cidade Recife	UF PE	CEP 51020-200	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 110 m2, 3 dormitórios, 3 banheiros, 3 vagas			Fonte de Informações Nélio	Telefone (81) 99615-0846
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 770.000,00	Data Venda / Oferta 05/11/2021	Valor m² R\$ 7.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 110,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro Rua Poeta Zezito Neves	Nº 281	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Boa Viagem	Cidade Recife	UF PE	CEP 51020-200	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 30 m2, 1 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações Bellolar Imoveis	Telefone (81) 99615-0846
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 05/11/2021	Valor m² R\$ 7.333,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 30,00
	Área Privativa 30		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro Rua Poeta Zezito Neves	Nº 105	Andar 8	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Boa Viagem	Cidade Recife	UF PE	CEP 51020-200	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 97 m2, 3 dormitórios, 3 banheiros, 2 vagas			Fonte de Informações Aquino	Telefone (81) 99206-0202
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 840.000,00	Data Venda / Oferta 05/11/2021	Valor m² R\$ 8.659,79	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 97,00
	Área Privativa 97		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro Rua Desembargador João Paes	Nº 657	Andar 5	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Boa Viagem	Cidade Recife	UF PE	CEP 51021-360	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 91 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Fonte de Informações Eronides	Telefone (82) 99621-3839
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 510.000,00	Data Venda / Oferta 05/11/2021	Valor m² R\$ 5.604,40	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 91,00
	Área Privativa 91		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro Rua Doutor Luiz Inácio Pessoa de Melo	Nº 81	Andar 6	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Boa Viagem	Cidade Recife	UF PE	CEP 51030-320	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 70 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Fonte de Informações Douglas	Telefone (81) 98822-4162
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 05/11/2021	Valor m² R\$ 6.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: I					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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	110,00	770.000,00	7.000,00	0,9000	0,9500	0,8300	0,9600	4.768,85		
Amostra 2	30,00	220.000,00	7.333,33	0,9000	1,0000	0,9500	0,9800	6.144,60		
Amostra 3	97,00	840.000,00	8.659,79	0,9000	1,0000	0,8900	0,9600	6.659,03		
Amostra 4	91,00	510.000,00	5.604,40	0,9000	1,0000	0,9500	0,9800	4.695,93		
Amostra 5	70,00	420.000,00	6.000,00	0,9000	0,9700	0,9500	0,9600	4.777,06		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar							MÉDIAS DAS AMOSTRAS		5.409,09	
							Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	3.786,37
									Valor Máximo	7.031,82
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 40,00			Valor m²: R\$ 5.409,09			Valor Edificação: R\$ 216.363,60				
Valor de Liquidez: R\$ 159.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 216.363,60				
			Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 220.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 220.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte 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				
93.537	0	Indefinido		40,00	R\$ 220.000,00	R\$ 159.000,00				
Valor Imóvel	R\$ 220.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte 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 24/01/2022										

"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 imóvel avaliado, 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.

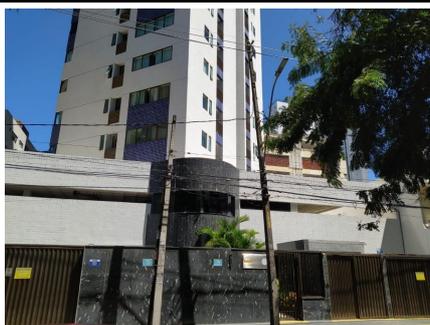
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2021



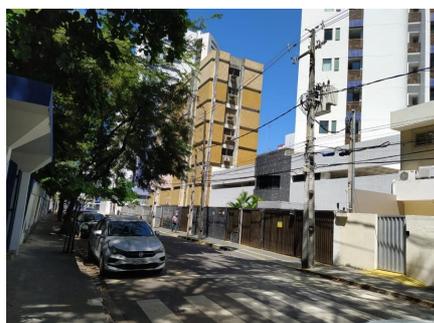
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/11/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 05/11/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 05/11/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/11/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 05/11/2021

Fotos da Amostra 5

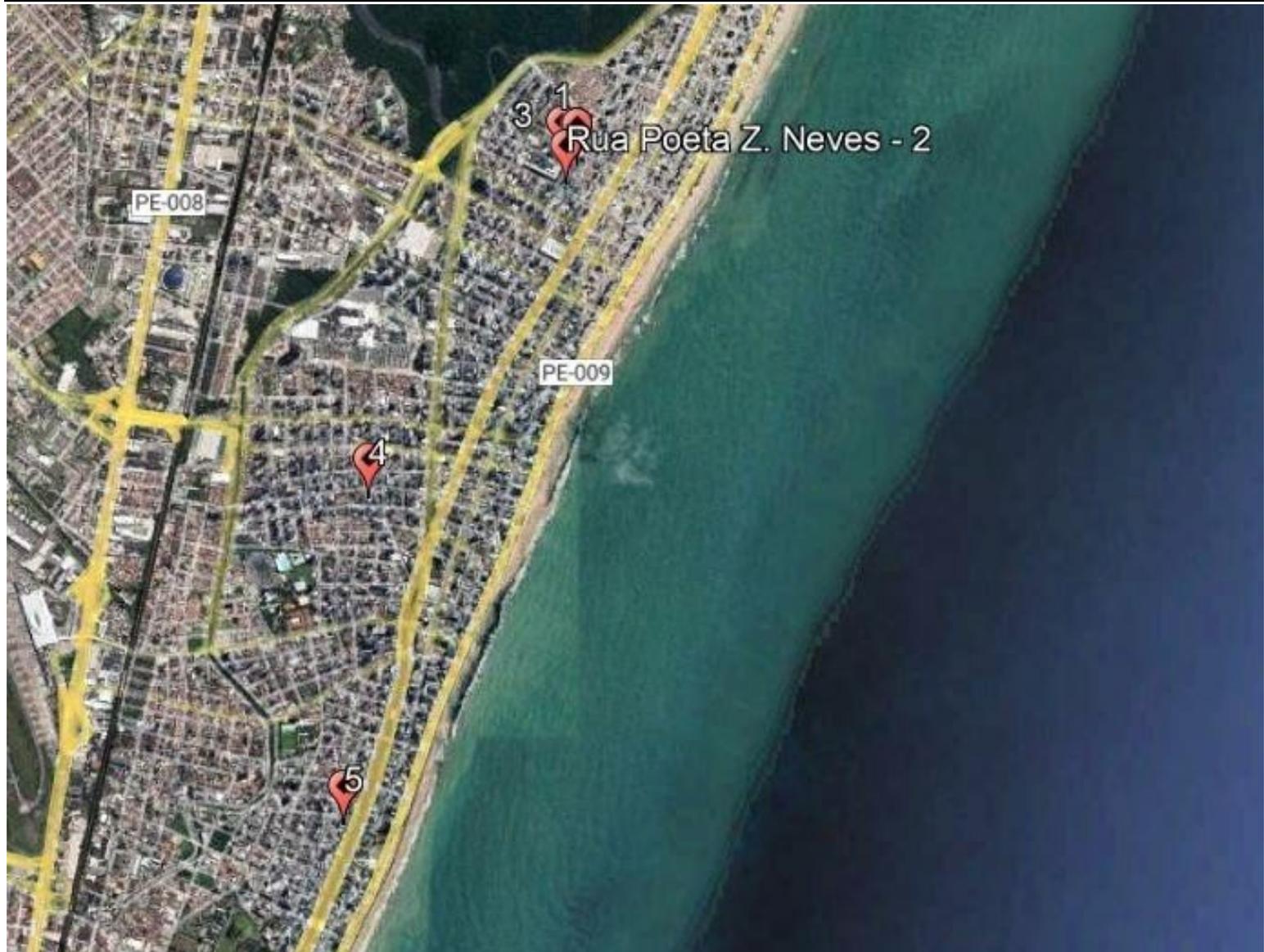


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/11/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 220.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.188,00 0,05% ao mês	Taxa da aplicação financ.	9,50% Taxa Selic+4%
Manutenção/administração	0,16% ao mês	Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	6,62% ao ano
Total 1	0,37% ao mês	Total 2	0,54% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,91% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 72,27% **R\$ 159.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	X	médio	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	X	normal/recessivo	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

Mercado em recuperação, imóvel bem localizado Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel