

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MAURENIO BOMFIM DE MELO		Nº CPF / CNPJ 19692676234	Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Residencial Uptown Arouche	
Valor Compra Venda R\$ 434.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 583300444188	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 127.239	
Logradouro AV SAO JOAO		Nº 1277	Andar	
Bairro/Setor REPUBLICA		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01035-100
			Latitude -23.539440	Longitude -46.645610

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Comercial e Residencial		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,749100 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	---	--

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

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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: 21	Nº Unidades Por Andar: 8	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores: 3	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 2</b> garagens, 3º pavimento, 14 tipos, 4 pav. superiores		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação				

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input checked="" type="checkbox"/> Gerador <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins				
--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 5 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	--	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial	<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria	<b>Total de Banheiros:</b> 1
---	--	------------------------------

<b>Fachada Principal</b> Cerâmica / Pastilhas	<b>Esquadrias</b> Alumínio	<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	<b>Nº Dormitórios 1</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 41,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 36,34 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 77,34 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Tipo Acabamento Piso</b>	<b>Tipo Acabamento Parede</b>	<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>
---	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

**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**

- Data da Vistoria: 29/04/2021
- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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?                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi informado no local, tão pouco apresentado documento oficial citando a referida vaga.           |                                     |                                     |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi informado no local, tão pouco apresentado documento oficial citando a referida vaga.           |                                     |                                     |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |


**Observações Finais**

Trata-se de um apto residencial localizado no 14º pavimento do Edifício Residencial Uptown Arouche. Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação. Possui localização normal e comercialização regular.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro AV SAO JOAO	Nº 1277	Andar	Complemento Ref.: NMVA 001	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor REPUBLICA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01035-100	Latitude 0
	Descrição 1 dormitório, 1 banheiro e demais dependências		Fonte de Informações Neuza Maria		Telefone (12) 3923-2217
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m² R\$ 10.714,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 42		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80
2	Logradouro AV SAO JOAO	Nº 1277	Andar	Complemento Ref.: AP 10212	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor REPUBLICA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01035-100	Latitude 0
	Descrição 1 dormitório, 1 banheiro e demais dependências		Fonte de Informações B & G Imóveis		Telefone (11) 4750-5988
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m² R\$ 10.714,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 42		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80
3	Logradouro AV SAO JOAO	Nº 1722	Andar	Complemento Ref.: IQ 23137	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor REPUBLICA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01035-100	Latitude 0
	Descrição 1 dormitório, 1 banheiro e demais dependências		Fonte de Informações IQ Imóveis		Telefone (11) 3895-4321
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m² R\$ 10.714,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 42		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80
4	Logradouro AV SAO JOAO	Nº 1277	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor REPUBLICA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01035-100	Latitude 0
	Descrição 1 dormitório, 1 banheiro e demais dependências		Fonte de Informações SH Prime Imóveis		Telefone (11) 4750-2725
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m² R\$ 10.714,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 42		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80
5	Logradouro AV SAO JOAO	Nº 1277	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor REPUBLICA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01035-100	Latitude 0
	Descrição 1 dormitório, 1 banheiro e demais dependências - todo mobiliado		Fonte de Informações Loft Brasil		Telefone (11) 4118-5638
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m² R\$ 13.095,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 42		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80

Tabela de homogeneização								
Grau de Fundamentação: I				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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	42,00	450.000,00	10.714,29	0,9000	0,9000	1,0000	8.678,57	
Amostra 2	42,00	450.000,00	10.714,29	0,9000	0,9000	1,0000	8.678,57	
Amostra 3	42,00	450.000,00	10.714,29	0,9000	0,9000	1,0000	8.678,57	
Amostra 4	42,00	450.000,00	10.714,29	0,9000	0,9000	1,0000	8.678,57	
Amostra 5	42,00	550.000,00	13.095,24	0,9000	0,9000	0,8200	8.697,86	
<b>Fatores:</b>							<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	8.682,43
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Padrão de Construção							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 6.077,70 Valor Máximo 11.287,16
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 41,00				Valor m²: R\$ 8.682,43		Valor Edificação: R\$ 355.979,63		
Valor de Liquidez: R\$ 283.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 355.000,00		
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 355.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 355.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e cinco 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		
127.239	0	Indefinido			R\$ 355.000,00	R\$ 283.000,00		
Valor Imóvel	R\$ 355.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e cinco mil reais						
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador								
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:								
Nome Companhia Avaliação G3J				Nome do Avaliador JOSE RICARDO BECHELLI MATEUS		CREA / CAU 5060881245		
Local e Data								
S. Bernardo do Campo 03/05/2021								

"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 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 30/04/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 30/04/2021

Fotos da Amostra 1

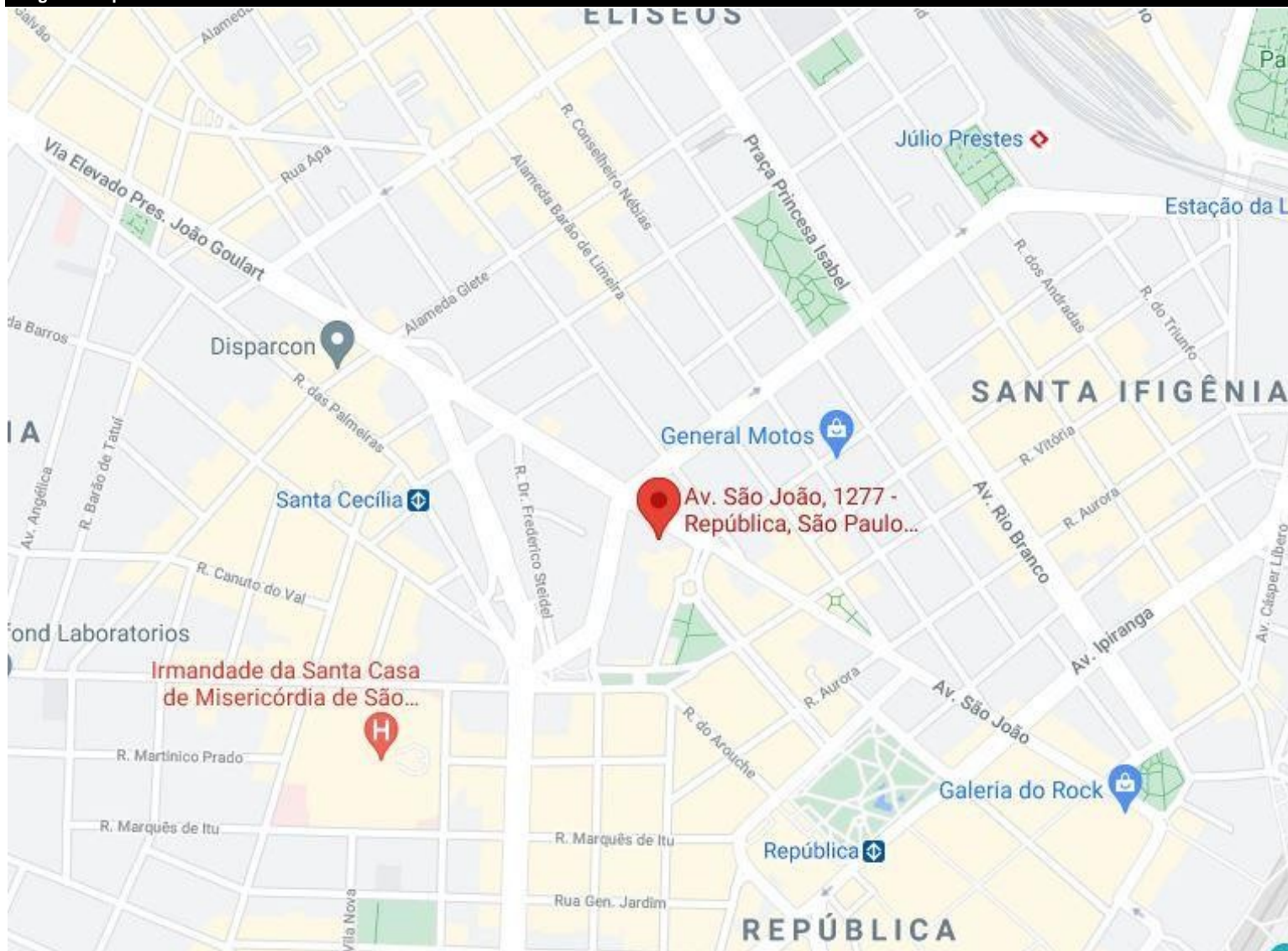
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa