

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Marcos Mattos Norte		Nº CPF / CNPJ 80459218034		Nome Condomínio/Empreendimento Ed. Tinguauçu	
Valor Compra Venda R\$ 270.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010077294	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 79582	
Logradouro R ANTONIO ALONSO GONZALEZ		Nº 82		Andar APTO 53	
Bairro/Setor JARDIM LAS PALMAS		Cidade GUARUJA		UF SP	
		CEP 11420-410		Latitude -24.005831	
				Longitude -46.273270	

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 checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input 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 type="checkbox"/> Parque		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 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		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	
		Limites do Bairro/Setor		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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 3,857800 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	---	--	---	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Mariano de lima		Contato Telefônico Acompanhante: (13) 3354-3481	
---	--	--	--	--	--

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 checked="" type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
---	--	--	--	--	--

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 9		Nº Unidades Por Andar: 3		Nº Total de Unidades no condomínio: 26	
Nº de Elevadores: 2		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 checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input checked="" type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" 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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 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: 1	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 67,65 m ² Área Comum (m ²): 39,31 m ² Área Total (m ²): 106,96 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		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

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 17/12/2021
- 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?
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 - 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?

Observações Finais

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R ANTONIO ALONSO GONZALEZ Nº 382	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM LAS PALMAS Cidade GUARUJA UF SP		CEP 11420-410	Latitude -24.009792 Longitude -46.275198
	Descrição Ótimo apartamento muito bem localizado na praia das Astúrias, com 2 dormitórios, sendo uma suíte, com lazer no prédio.		Fonte de Informações PRAIA MAR IMÓVEIS	Telefone (13) 3382-4037
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 4.358,97	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 78,00	Área da Edificação (m²) 78,00	
	Área Privativa 78		Área Comum (m²)	
			Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R ANTONIO ALONSO GONZALEZ Nº 502	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM LAS PALMAS Cidade GUARUJA UF SP		CEP 11420-410	Latitude -24.010231 Longitude -46.275426
	Descrição Apartamento com 80, m² de área útil. Imóvel claro e arejado, sol da manhã, 2 dormitórios sendo 1 suíte, banheiros social, sala 2 ambientes, cozinha azulejada até o teto, área de serviço, 1 vaga de garagem. Prédio localizado na praia das Astúrias rua tranquila local residencial, 500 metros de distância do mar e bem próximo a praia do Tombo (bandeira azul). 4 apartamentos por andar portão eletrônico com controle de acesso, 2 elevadores. Locais próximos: Panificadora, farmácia, restaurantes, Associação dos Funcionários Públicos do Estado de São Paulo.		Fonte de Informações Verano Negócios Imobiliários	Telefone (13) 3395-9770
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 80,00	
	Área Privativa 80		Área Comum (m²)	
			Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R ANTONIO ALONSO GONZALEZ Nº 188	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM LAS PALMAS Cidade GUARUJA UF SP		CEP 11420-410	Latitude -24.006681 Longitude -46.273696
	Descrição Prédio na das Astúrias, apartamento com 80 m² de área útil, 3 Dormitórios sendo 1 suítes, mobiliado, sala 2 ambientes, cozinha, banheiro social e de serviço, área de serviço muito bem arejada, 1 vaga de garagem. Prédio excelente, localização residencial, próximo de padarias, supermercado, farmácias e restaurantes.		Fonte de Informações Verano Negócios Imobiliários	Telefone (13) 3395-9770
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 3.750,00	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 80,00	
	Área Privativa 80		Área Comum (m²)	
			Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R JOSE DA SILVA RAINHO Nº 557	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM LAS PALMAS Cidade GUARUJA UF SP		CEP 11420-390	Latitude -24.009541 Longitude -46.274270
	Descrição Apartamento no 2º Andar, 2 Dormitórios, Sala para 2 Ambientes , 1 Banheiros, 1 Vaga na Garagem, 64 metros de área útil. Prédio com 3 Andares sendo 3 Apartamentos por Andar. Fachada revestida em Pastilha.		Fonte de Informações Verano Negócios Imobiliários	Telefone (13) 3395-9770
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 3.906,25	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 64,00	
	Área Privativa 64		Área Comum (m²)	
			Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R ANTONIO ALONSO GONZALEZ Nº 140	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM LAS PALMAS Cidade GUARUJA UF SP		CEP 11420-410	Latitude -24.006296 Longitude -46.273503
	Descrição 2 Dormitórios com 1 suíte; Sala ampla com 2 ambientes; Sacada; Cozinha; Banheiro social; Área de serviço com lavanderia; 1 Vaga de garagem		Fonte de Informações Alfa Imóveis Guarujá	Telefone (13) 98136-6389
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 3.733,33	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00	
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)	
			Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: II															
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores															
Grau de Precisão: II															
Método de Computação: Aditivo															
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	78,00	340.000,00	4.358,97	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.271,79
Amostra 2	80,00	320.000,00	4.000,00	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.960,00
Amostra 3	80,00	300.000,00	3.750,00	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.712,50
Amostra 4	64,00	250.000,00	3.906,25	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.632,81
Amostra 5	75,00	280.000,00	3.733,33	0,9500	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.621,33
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
Valor Mínimo															
2.687,78															
Valor Máximo															
4.991,59															

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 67,65	Valor m²: R\$ 3.839,69	Valor Edificação: R\$ 259.755,03
Valor de Liquidez: R\$ 177.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 259.755,03
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 260.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta 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
79582	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ
		CREA / CAU 5061102131

<p>Local e Data</p> <p>SÃO PAULO</p> <p>17/12/2021</p>	
--	---

"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 Vista da Rua
Descrição PLACA DA RUA
Data Foto 16/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição FACHADA CONDOMÍNIO
Data Foto 16/12/2021



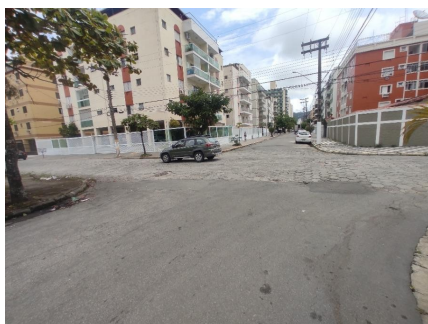
Representação Fachada Principal
Descrição FACHADA CONDOMÍNIO
Data Foto 16/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Nº CONDOMÍNIO
Data Foto 16/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS
Data Foto 16/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS
Data Foto 16/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/12/2021

Fotos da Amostra 5

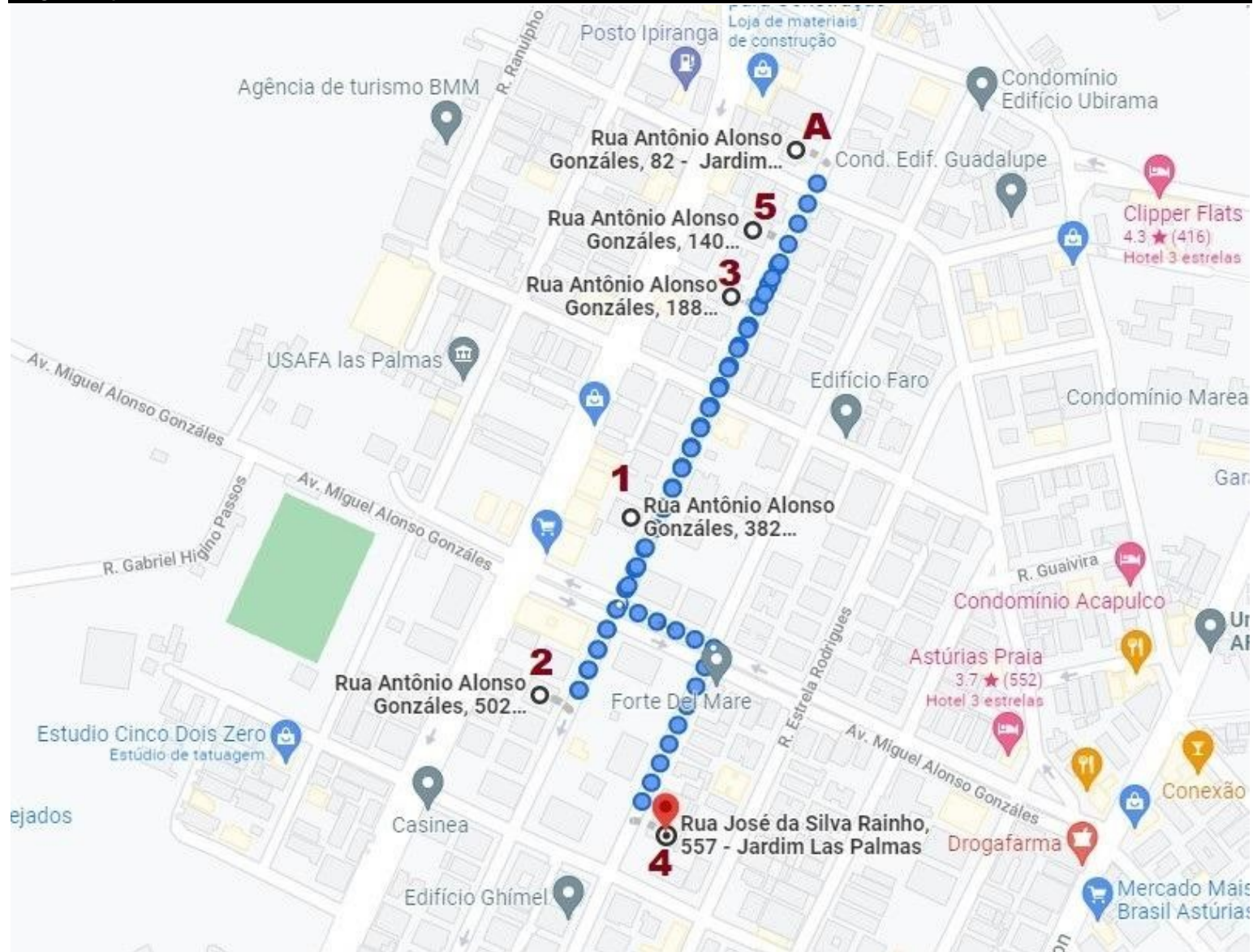


Representação Fachada Principal

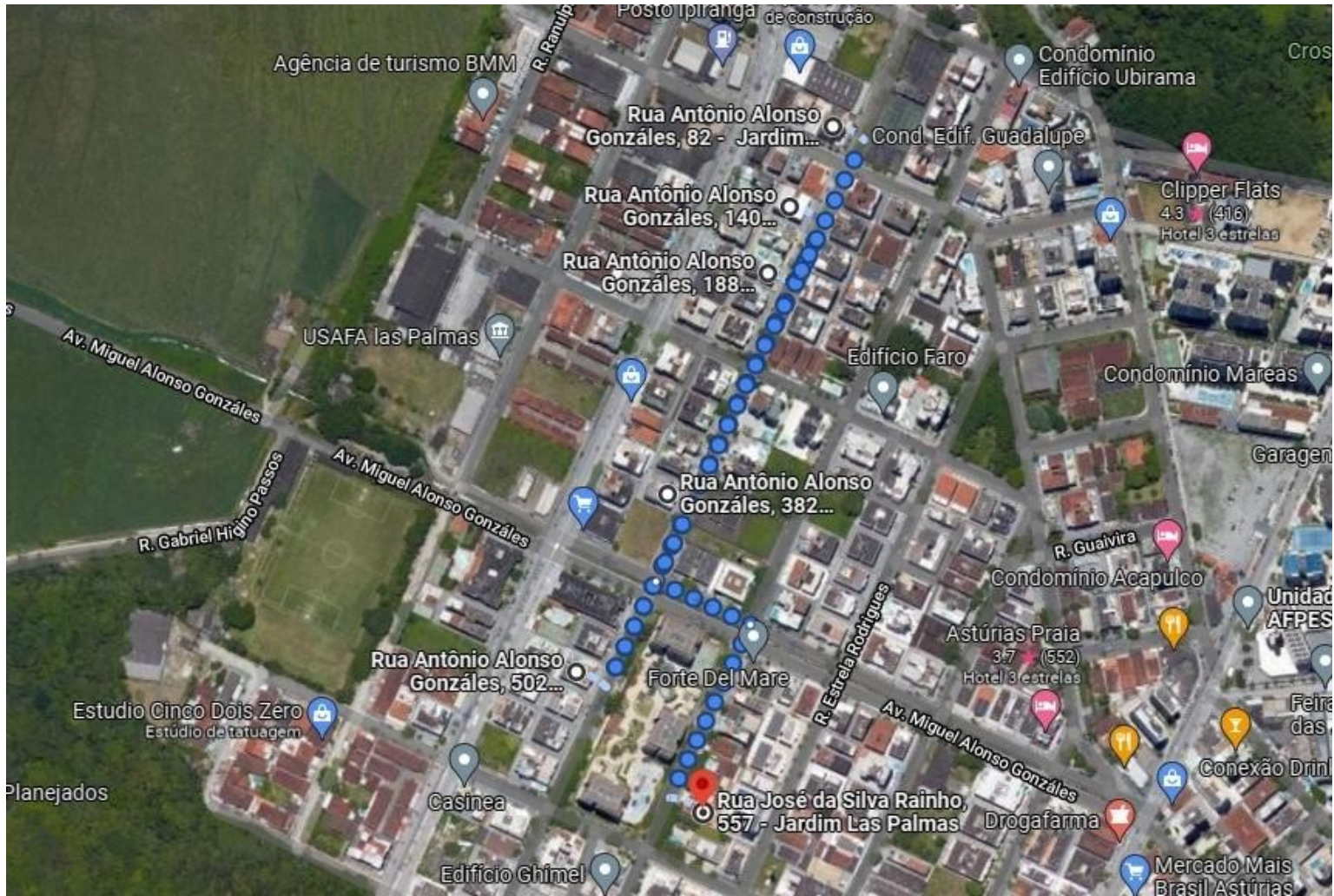
Descrição

Data Foto 17/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 260.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	0,01	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	6,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25%	ao mês	Inflação média ao ano	2,70%	IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10%	ao mês	Custo financeiro	3,46%	ao ano
Total 1	0,36%	ao mês	Total 2	0,28%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 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. 68,08% **R\$ 177.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx