Santander

Laudo de avaliação de imóveis

CP imóvel com garantia PJ

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VERTICAL ENGENHARIA E INCORPORALÇÕES LTDA	**Nº CPF / CNPJ** 04240307000110	**Nome Condomínio/Empreendimento** Edifício Residencial Califórnia
Valor Compra Venda R$ 1,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** GA0206

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 2	**Matrícula** 64.912			
Logradouro R MONTEIRO LOBATO	**Nº** 283	**Andar** 11º	**Complemento** AP 1102		
Bairro/Setor TAMBAU	**Cidade** JOAO PESSOA	**UF** PB	**CEP** 58039-170	**Latitude** -07.112816	**Longitude** -34.827417

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [x] 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
- [x] Shopping
- [x] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[x] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

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
- [ ] Regular
- [x] Irregular

Dimensões

Área Total: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: ____ m

Fração Ideal: 3,361000 % Fundos ____ m Lado Esquerdo: ____ m

Tipo de Implantação
- [x] 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: 15	**Nº Unidades Por Andar:** 2	**Nº Total de Unidades no condomínio:**	**Nº de Elevadores:** 2	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

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

Estado Conservação do Condomínio
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio
- [ ] Playground
- [ ] Gerador
- [x] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [x] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [x] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [x] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [ ] Casa
- [x] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Misto
- [ ] Prédio Comercial
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 15

Ano Construção

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

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

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 3

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 3

Dimensões

Área Privativa: 171,42 m² Área Comum (m²): 73,93 m² Área Total (m²): 245,35 m²

Área Averbada: 171.42 m² Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 2 **Descobertas** 0 **Privativas** 2

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

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Massas	Gesso
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Massas	Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Massas	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Suíte	3	Cerâmico	Massas	Gesso
Banheiro Suíte	3	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Varanda / Sacada	2	Cerâmico	Patilhas	Madeira

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: 04/12/2021

	Sim	Não
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 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

Trata-se de município de grande porte, com aproximadamente 817.551 habitantes e alto desenvolvimento imobiliário.
O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 7 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Av. Pres. Epitácio Pessoa e R. Monteiro Lobato), onde evidenciamos uso de grandes e pequenos comércios no entorno.
O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e casas com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Trata-se de imóvel com bom estado de conservação, padrão construtivo médio e boa divisão interna, tais fatores valorizam o imóvel, uma vez que um futuro comprador não teria que realizar alterações de layout e/ou reformas estéticas.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R MONTEIRO LOBATO	**Nº** 283	**Andar** 9	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor TAMBAU	**Cidade** JOAO PESSOA	**UF** PB	**CEP** 58039-170	**Latitude** -07.112816	**Longitude** -34.827417
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Sr.Mario	**Telefone** (11) 98925-1160	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 850.000,00	**Data Venda / Oferta** 04/12/2021	**Valor m²** R$ 4.970,76	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 171,00					
	Área Privativa 171	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
2	**Logradouro** R MONTEIRO LOBATO	**Nº** 283	**Andar** 7	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor TAMBAU	**Cidade** JOAO PESSOA	**UF** PB	**CEP** 58039-170	**Latitude** -07.112816	**Longitude** -34.827417
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Sra.Virginia	**Telefone** (83) 99662-0064	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 850.000,00	**Data Venda / Oferta** 04/12/2021	**Valor m²** R$ 4.970,76	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 171,00					
	Área Privativa 171	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
3	**Logradouro** R MONTEIRO LOBATO	**Nº** 283	**Andar** 3	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor TAMBAU	**Cidade** JOAO PESSOA	**UF** PB	**CEP** 58039-170	**Latitude** -07.112816	**Longitude** -34.827417
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Sr.Eugênio	**Telefone** (83) 99829-0220	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 700.000,00	**Data Venda / Oferta** 04/12/2021	**Valor m²** R$ 4.093,57	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 171,00					
	Área Privativa 171	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
4	**Logradouro** AV SEVERINO MASSA SPINELLI	**Nº** 160	**Andar** 10	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor TAMBAU	**Cidade** JOAO PESSOA	**UF** PB	**CEP** 58039-210	**Latitude** -07.114919	**Longitude** -34.829321
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Sra.Silvana	**Telefone** (83) 3222-4909	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 849.000,00	**Data Venda / Oferta** 04/12/2021	**Valor m²** R$ 4.851,43	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 175,00					
	Área Privativa 175	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
5	**Logradouro** AV PRESIDENTE EPITACIO PESSOA	**Nº** S/N	**Andar** 8	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor ESTADOS	**Cidade** JOAO PESSOA	**UF** PB	**CEP** 58030-000	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Sra.Silvana	**Telefone** (83) 3222-4909	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R$ 760.000,00	**Data Venda / Oferta** 04/12/2021	**Valor m²** R$ 4.470,59	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 170,00					
	Área Privativa 170	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			

Tabela de homogenização

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

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores **Método de Computação:** Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	171,00	850.000,00	4.970,76	0,9500	1,0000	1,0000	1,0185	1,0607	5.101,52
Amostra 2	171,00	850.000,00	4.970,76	0,9500	1,0000	1,0000	1,0377	1,0607	5.197,69
Amostra 3	171,00	700.000,00	4.093,57	0,9500	1,0000	1,0000	1,0784	1,0607	4.448,34
Amostra 4	175,00	849.000,00	4.851,43	0,9500	1,1350	1,0000	1,0092	1,0607	5.599,63
Amostra 5	170,00	760.000,00	4.470,59	0,9500	1,1350	1,0000	1,0577	1,0607	5.408,03

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS		5.151,04
Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Minimo	3.605,73
	Valor Máximo	6.696,35

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 171,42	Valor m²: R$ 5.151,04	Valor Edificação: R$ 882.991,28
Valor de Liquidez: R$ 618.000,00	Valor Imóvel:	R$ 883.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 883.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 883.000,00	Valor por extenso: oitocentos e oitenta e três 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
64.912	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R$ 883.000,00	Valor por extenso: oitocentos e oitenta e três mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA GALACHE	**Nome do Avaliador** Tales R. S. Galache	**CREA / CAU** 5060563873-D

Local e Data
Santo André/SP
06/12/2021

"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".

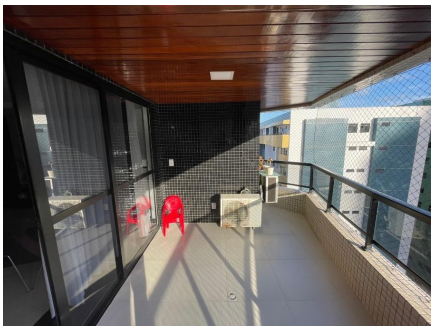
Documentação Fotográfica

Fotos imóvel

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/12/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 04/12/2021

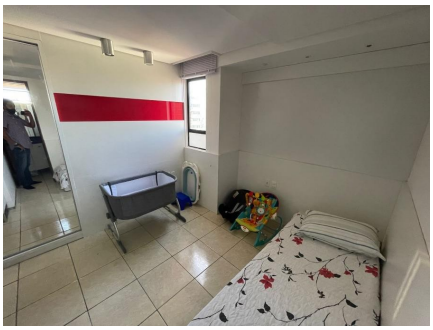
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Suíte
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 04/12/2021

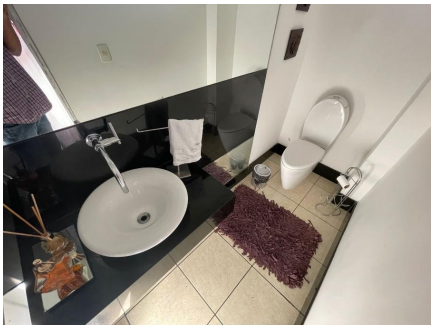
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 04/12/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 04/12/2021



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Representação Garagem
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Fotos da Amostra 3

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/12/2021

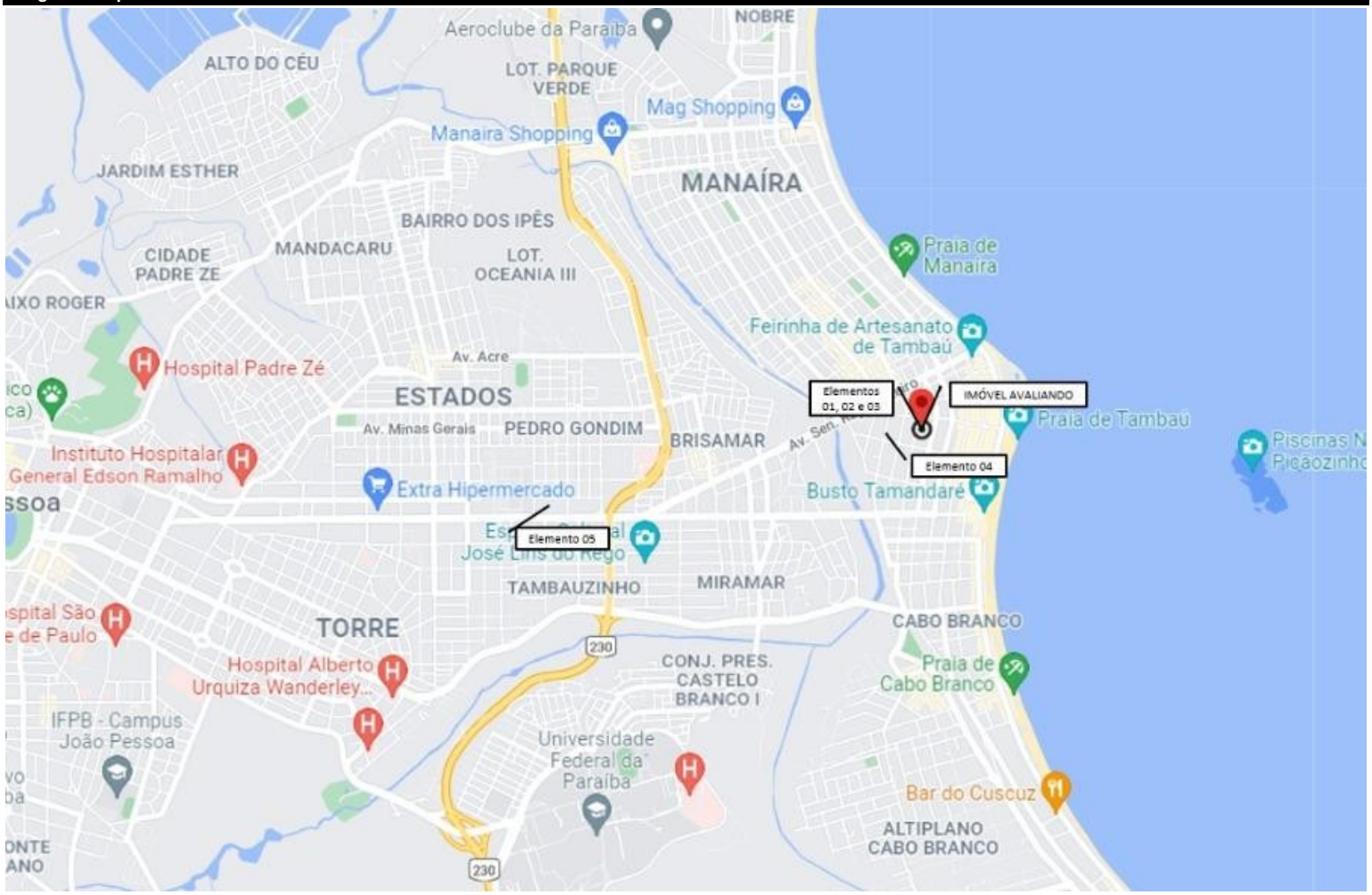
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa