

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GUILHERME RODRIGUES SANCHES		Nº CPF / CNPJ 22882432879		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 750.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010044601	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 131.798	
Logradouro R GAGO COUTINHO		Nº 220		Andar	
Bairro/Setor JARDIM VILA GALVAO		Cidade GUARULHOS		UF SP	
		CEP 07055-030		Latitude -23.469234	
				Longitude -46.560687	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input 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 checked="" 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 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 Jardim Modelo, Jardim Eusonia e Vila Renata.		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: 150,00 m ² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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 3 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 Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões Área Privativa: 217,55 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 217,55 m ² Área Averbada: 217,55 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 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

Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 11/05/2021
- 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?
- A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.
- 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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui uma vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-a em consideração para o cálculo. A matrícula, a Certidão de Valor Venal e a Certidão de Cadastro Imobiliário mencionam a área de terreno de 150,00 m² e a área construída de 217,55 m², de acordo com vistoria. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel não possui área de cobertura leve. De acordo com o documento "Cadastro de Áreas Contaminadas no Estado de São Paulo" produzido pela CETESB não foi verificada contaminação no local do imóvel. Vale ressaltar que, foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever os tipos de acabamentos utilizados no interior do imóvel e a infraestrutura do imóvel, sendo assim utilizou-se apenas das informações contidas na matrícula e IPTU. Não há unidade autônoma no imóvel, a matrícula nº 131.798 refere-se ao imóvel avaliando.

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

1	Logradouro R ODILON DE MORAES	Nº 166	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6.5 km
Bairro/Setor JARDIM BOM CLIMA		Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07196-250	Latitude -23.452630
Longitude -46.519450		Descrição 2 banheiro, 2 quartos, 1 suíte, 1 vaga			
Status Vendido		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
Valor Venda / Oferta R\$ 620.000,00		Data Venda / Oferta 11/05/2021	Valor m² R\$ 5.636,36	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 110		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 53	
Fonte de Informações C4 BROKERS IMÓVEIS		Telefone (11) 93494-3964			
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
2	Logradouro R ESPANHA	Nº 38	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 8.2 km
Bairro/Setor JARDIM SAO FRANCISCO		Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07195-080	Latitude -23.450538
Longitude -46.508899		Descrição 2 banheiros, 1 quarto, 1 suíte, 2 vagas			
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00		Data Venda / Oferta 11/05/2021	Valor m² R\$ 4.166,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 60		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 53	
Fonte de Informações VM Negócios Imobiliários		Telefone (11) 4803-9100			
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
3	Logradouro AV JOSE LOURENCO NEVES	Nº 288	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6.9 km
Bairro/Setor JARDIM BOM CLIMA		Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07122-070	Latitude -23.448851
Longitude -46.516614		Descrição 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte, 2 vagas			
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00		Data Venda / Oferta 11/05/2021	Valor m² R\$ 5.647,06	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 85		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 53	
Fonte de Informações Árbo Imóveis		Telefone (11) 99929-3012			
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
4	Logradouro R RAPHAEL COLACIOPPO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6.5 km
Bairro/Setor JARDIM BOM CLIMA		Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07196-230	Latitude -23.454431
Longitude -46.515916		Descrição 3 banheiros, 2 quartos, 1 suíte, 1 vaga			
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00		Data Venda / Oferta 11/05/2021	Valor m² R\$ 5.092,59	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 108		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 52	
Fonte de Informações Willians Meda Const e Emp Imob Ltda		Telefone (11) 2441-4141			
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
5	Logradouro R MACIEIRA	Nº 92	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6 km
Bairro/Setor PARQUE CONTINENTAL II		Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07084-290	Latitude -23.433361
Longitude -46.549943		Descrição 2 banheiros, 1 quarto, 1 suíte, 2 vagas			
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00		Data Venda / Oferta 11/05/2021	Valor m² R\$ 4.651,16	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
Área Privativa 86		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 53	
Fonte de Informações RODRIGO PRECIOSO DOS SANTOS		Telefone (11) 94021-8146			
Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					

Tabela de homogeneização											
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	110,00	620.000,00	5.636,36	1,0000	0,9200	0,9900	0,9000	0,9400	1,0000	4.347,77	
Amostra 2	60,00	250.000,00	4.166,67	0,9000	0,8500	0,9900	0,9000	0,9400	1,0000	2.681,55	
Amostra 3	85,00	480.000,00	5.647,06	0,9000	0,8900	0,9900	0,9000	0,9400	0,8900	3.374,73	
Amostra 4	108,00	550.000,00	5.092,59	0,9000	0,9200	1,0000	1,0000	0,9400	0,9400	3.718,94	
Amostra 5	86,00	400.000,00	4.651,16	0,9000	0,8900	0,9900	0,9000	1,0000	0,9400	3.130,54	
Fatores:										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										Valor Mínimo	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	
										Valor Máximo	

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 217,55	Valor m²: R\$ 3.450,71	Valor Edificação: R\$ 750.701,35
Valor de Liquidez: R\$ 561.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 750.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 750.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 750.000,00	Valor por extenso: setecentos e cinquenta 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
131.798	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 750.000,00	Valor por extenso: setecentos 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 10926 D/BA
Local e Data Aracaju 12/05/2021		

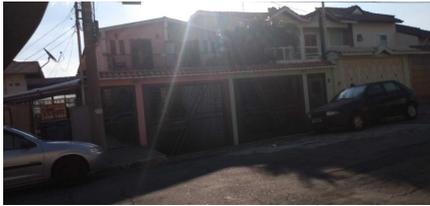
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 11/05/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 11/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 11/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 11/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinho

Data Foto 11/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinho

Data Foto 11/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinho frente

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 5

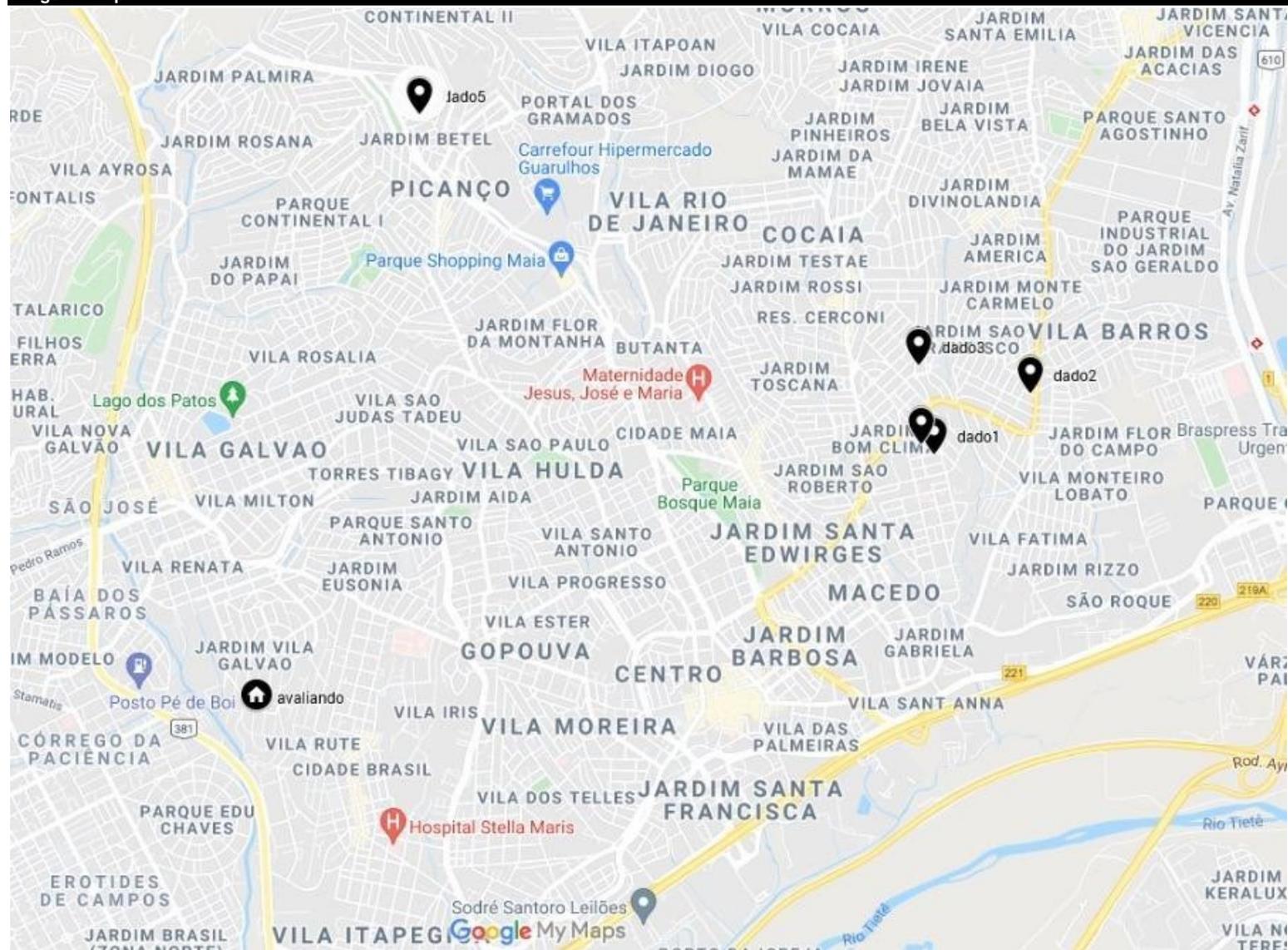


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa