

IDENTIFICAÇÃO												
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JORGE ROBERTO SOARES DE MATOS				Nº CPF / CNPJ 06275425733			Nome Condomínio/Empreendimento					
Valor Compra Venda R\$ 2.505.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010118579					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 71397							
Logradouro R WAGNALDO APPARECIDO DE JESUS		Nº 131			Andar		Complemento					
Bairro/Setor JARDIM PERNAMBUCO II		Cidade GUARUJA			UF SP		CEP 11444-802		Latitude	Longitude		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO												
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários Transporte ☐ Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☒ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo						
Terreno												
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 486,02 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 21,92 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m							
Tipo de Implantação ☒ 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:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano				
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☒ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular Em Implantação					
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins												
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 7 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☒ Alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal/Médio ☐ Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 0				
Dimensões Área Privativa: 410,70 m² Área Privativa: 410,70 m² Área Averbada: 410,7 m²				Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 410,70 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 2 Privativas 3			Face Imóvel ☒ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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 possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Data da Vistoria: 17/05/2022

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

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 8

Amostras:							Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno							
1	Logradouro AV MARJORY DA SILVA PRADO		Nº 2605		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor BALNEARIO PRAIA DO PERNAMBUCO		Cidade GUARUJA		UF SP		CEP 11444-000		Latitude -23.956925		Longitude -46.180430			
	Descrição 300m² de área construída, 360m² de área de terreno, 6 suítes, closet, amplo living para 3 ambientes, cozinha planejada e copa integrada com espaço gourmet, ar condicionado, depósito, entrada lateral, wc de empregada, 2 vagas cobertas.					Fonte de Informações Factual Imóveis				Telefone (13) 2191-1800				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4		Nº Dormitórios 6		Total de Banheiros 7		Idade Aparente Imóvel Avaliando 3		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.150.000,00		Data Venda / Oferta 17/05/2022		Valor m²		Padrão Normal-alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 300,00		Área da Edificação (m²) 360,00	
	Área Privativa 360				Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60				
2	Logradouro AV MARJORY DA SILVA PRADO		Nº 2428		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor BALNEARIO PRAIA DO PERNAMBUCO		Cidade GUARUJA		UF SP		CEP 11444-000		Latitude -23.973696		Longitude -46.189193			
	Descrição Com 04 suítes sendo 01 master, sala para 02 ambientes, 06 banheiros, toda com ventilação externa, porta balcão, piscina revestida com vidro-til, área gourmet, 06 vagas de garagem, jardim com iluminação, casa com todos os ambientes com móveis e amários planejados, barzinho em jacaranda.					Fonte de Informações Factual Imóveis				Telefone (13) 2191-1800				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 6		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 6		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.000.000,00		Data Venda / Oferta 17/05/2022		Valor m²		Padrão Normal-alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 600,00		Área da Edificação (m²) 390,00	
	Área Privativa 390				Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60				
3	Logradouro AV MARJORY DA SILVA PRADO		Nº 2450		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor BALNEARIO PRAIA DO PERNAMBUCO		Cidade GUARUJA		UF SP		CEP 11444-000		Latitude -23.973695		Longitude -46.189193			
	Descrição A casa conta com 05 suítes com ar- condicionado, sala para 02 ambientes, cozinha planejada, ará de serviço, piscina, churrasqueira, lavabo. Região nobre, próximo aos comércios da região com fácil acesso.					Fonte de Informações Factual Imóveis				Telefone (13) 2191-1800				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5		Nº Dormitórios 5		Total de Banheiros 6		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.200.000,00		Data Venda / Oferta 17/05/2022		Valor m²		Padrão Normal-alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 623,00		Área da Edificação (m²) 300,00	
	Área Privativa 300				Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60				
4	Logradouro AV MARJORY DA SILVA PRADO		Nº 2605		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor BALNEARIO PRAIA DO PERNAMBUCO		Cidade GUARUJA		UF SP		CEP 11444-000		Latitude -23.956925		Longitude -46.180430			
	Descrição Casa localizada no Balneários Praia de Pernambuco litoral sul, Guarujá São Paulo - Área Terreno 971,21 m², Área construída 124,35 m², imóvel mobiliado e decorado, sala 02 ambientes, varanda, sala de jantar, copa, cozinha, churrasqueira, 05 vagas, amplo jardim integrado com a mata Atlântica, avalia permuta em Santos.					Fonte de Informações Factual Imóveis				Telefone (13) 2191-1800				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 5		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00		Data Venda / Oferta 17/05/2022		Valor m²		Padrão Normal-alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 971,00		Área da Edificação (m²) 124,00	
	Área Privativa 124				Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60				
5	Logradouro AV MARJORY DA SILVA PRADO		Nº 2605		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor BALNEARIO PRAIA DO PERNAMBUCO		Cidade GUARUJA		UF SP		CEP 11444-000		Latitude -23.956925		Longitude -46.180430			
	Descrição Casa para venda no Pernambuco II em Guarujá. Com 300 m² de área de construção e 360 m² de área de terreno. À 400 metros da praia de Pernambuco. O condomínio conta com infraestrutura e monitoramento interno e portaria com seguranças 24 horas.					Fonte de Informações Factual Imóveis				Telefone (13) 2191-1800				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 5		Total de Banheiros 5		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.000.000,00		Data Venda / Oferta 17/05/2022		Valor m²		Padrão Normal-alto		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 360,00		Área da Edificação (m²) 300,00	
	Área Privativa 300				Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	3,00	5	Novo e Regular	1,5	1,000	20,0	1,000
2	60	10,00	17	Novo e Regular	1,5	0,904	20,0	0,923
3	60	15,00	25	Novo e Regular	1,5	0,904	20,0	0,923
4	60	10,00	17	Novo e Regular	1,5	0,904	20,0	0,923
5	60	10,00	17	Novo e Regular	1,5	0,924	20,0	0,939

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	2.150.000,00	360,00	2.600,00	1,81	1,000	4.726,80	1.701.648,0	0,9	403.516,8
2	2.000.000,00	390,00	1.779,98	1,98	0,923	3.253,68	1.268.939,1	0,9	657.954,8
3	2.200.000,00	300,00	2.600,00	1,81	0,923	4.363,78	1.309.134,0	0,9	801.779,4
4	1.700.000,00	124,00	1.779,98	1,77	0,923	2.918,46	361.889,0	0,9	1.204.299,8
5	2.000.000,00	300,00	2.900,00	1,81	0,939	4.932,58	1.479.774,0	0,9	468.203,4

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	300,00	1.345,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,940	1,000	1.264,3
Amostra 2	600,00	1.096,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,050	1,000	1.151,4
Amostra 3	623,00	1.286,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,060	1,000	1.364,1
Amostra 4	971,00	1.240,20	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,090	1,000	1.351,8
Amostra 5	360,00	1.300,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,920	1,000	1.196,5

Fatores:

(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

1.265,6

885,9

1.645,3

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
3	486,02	1.265,68	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	1.265,6	615.145,7

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	7,00	12	Novo e Regular	1,5	0,9300	20,00	0,944

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
410,70	2.300,00	1,82	0,9440	3.958,1	1.625.591,6

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
615.145,79	1.625.591,67	1,0000	2.240.737,46

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 486,02	Valor m²: R\$ 1.265,68	Valor Terreno: R\$ 615.145,79
Área da Edificação (m²): 410,70	Valor m²: R\$ 3.958,10	Valor Edificação: R\$ 1.625.591,67
Valor de Liquidez: R\$ 1.525.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 2.240.737,46
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 2.241.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 615.000,00	Valor por extenso: seiscentos e quinze mil reais
Valor Edificação	R\$ 1.626.000,00	Valor por extenso: um milhão e seiscentos e vinte e seis 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
71397	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 2.241.000,00	Valor por extenso: dois milhões e duzentos e quarenta e um mil reais
--------------	------------------	--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

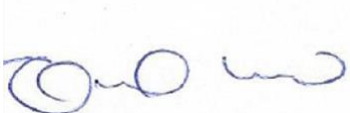
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU	5061102131
--------------------------	-----------------------------	-------------------	------------------------	------------	------------

Local e Data

SÃO PAULO

17/05/2022



"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 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 Vista da Rua

Descrição PLACA RUA

Data Foto 17/05/2022



Representação Vista da Rua

Descrição RUA CIMA

Data Foto 17/05/2022



Representação Vista da Rua

Descrição RUA BAIXO

Data Foto 17/05/2022



Representação Fachada Principal

Descrição FACHADA CONDOMÍNIO

Data Foto 17/05/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição Nº CONDOMÍNIO

Data Foto 17/05/2022



Representação Fachada Principal

Descrição FACHADA IMÓVEL

Data Foto 17/05/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição Nº IMÓVEL

Data Foto 17/05/2022



Representação Vista da Rua

Descrição CAVALETE

Data Foto 17/05/2022



Representação Vista da Rua

Descrição RELÓGIO

Data Foto 17/05/2022



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO ESQUERDA

Data Foto 17/05/2022



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO DIREITA

Data Foto 17/05/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/05/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/05/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/05/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 17/05/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

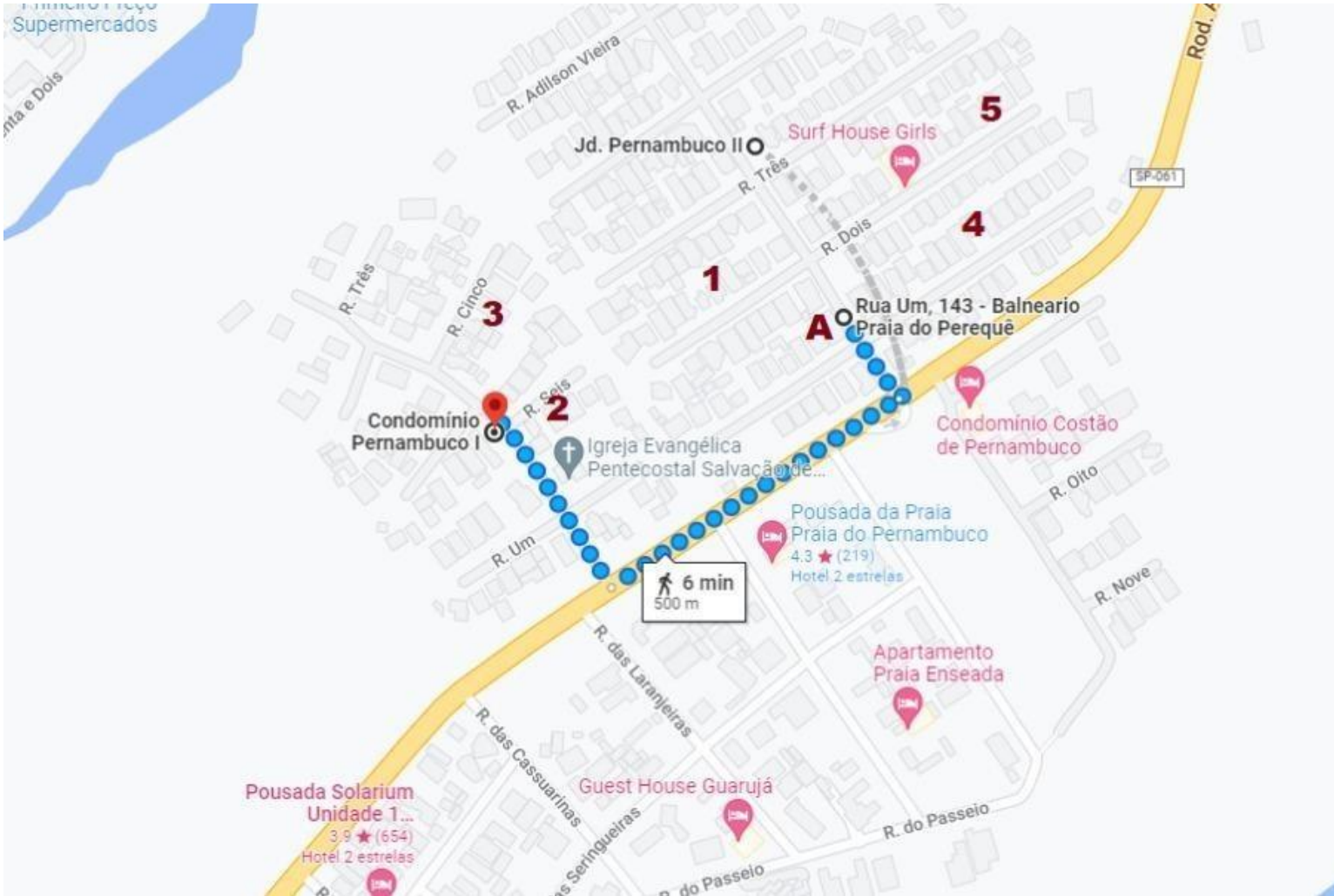
Descrição

Data Foto 17/05/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.241.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU

1,00

0,01% ao mês

Manutenção/administração

0,25%

ao mês

Comissão de venda

0,10%

ao mês

Total 1

0,36%

ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

6,25%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

2,70%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

3,46%

ao ano

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.

68,05%

R\$ 1.525.000,00

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx