

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSE LUIZ MARTINS		Nº CPF / CNPJ 06934799810		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 316.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 66257	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 66257	
Logradouro R ENEIDA		Nº 78		Complemento	
Bairro/Setor VILA SUICA		Cidade SANTO ANDRE		UF SP	
		CEP 09131-090		Latitude -23.698100	
				Longitude -46.498244	

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 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 Limites do Bairro/Setor jardim Silvana, Jardim Ipanema, Vila Tibiriçá, Vila Carlina, Vila Progresso, Vila Lutécia.		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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input checked="" type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 305,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 31,50 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,50 m Lado Esquerdo: 29,50 m	
--	--	---	--	--	--

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

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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 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 21 Ano Construção 2000		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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:		Total de Banheiros: 0	
---	--	--------------------------------	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 228,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 228,00 m ² Área Averbada: 228 m ² Área não Averbada: m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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: 18/08/2021

- 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? Sim Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
Apesar de não constar na matrícula, foi evidenciado 2 vagas de garagem no local.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
Vistoria realizada externamente.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
Vistoria realizada externamente.
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
Vistoria realizada externamente.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
Vistoria realizada externamente.
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
Vistoria realizada externamente.
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
Vistoria realizada externamente.
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

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

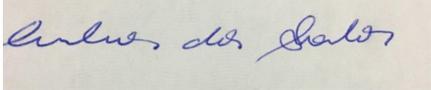
1	Logradouro AL SEBASTIAO DO AMARAL	Nº 336	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA TIBIRICA	Cidade SANTO ANDRE	UF SP	CEP 09130-110	Latitude -23.687550 Longitude -46.504060
	Descrição Casa		Fonte de Informações Pantera Imóveis Filial		Telefone (11) 2884-6500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 34
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 920.000,00	Data Venda / Oferta 18/08/2021	Valor m² R\$ 3.770,49	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 244		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro R DOS COCAIS	Nº 136	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM GUARARA	Cidade SANTO ANDRE	UF SP	CEP 09170-510	Latitude -23.703963 Longitude -46.506270
	Descrição Casa		Fonte de Informações NEWCORE		Telefone (11) 9892-5116
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 630.000,00	Data Venda / Oferta 18/08/2021	Valor m² R\$ 2.850,68	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 221		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro R PINTO ALEIXO	Nº 126	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE GERASSI	Cidade SANTO ANDRE	UF SP	CEP 09120-230	Latitude -23.680766 Longitude -46.493962
	Descrição Casa		Fonte de Informações GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LT		Telefone (11) 4331-4040
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 31
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 510.000,00	Data Venda / Oferta 18/08/2021	Valor m² R\$ 3.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 170		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro AV ALFREDO PUJOL	Nº 165	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM IPANEMA	Cidade SANTO ANDRE	UF SP	CEP 09121-620	Latitude -23.685161 Longitude -46.500683
	Descrição Casa		Fonte de Informações Julio Batista de Souza Neto		Telefone (11) 9798-2159
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 18/08/2021	Valor m² R\$ 2.513,97	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 179		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro R CANDIDO RODRIGUES	Nº 182	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA JUNQUEIRA	Cidade SANTO ANDRE	UF SP	CEP 09172-620	Latitude -23.690793 Longitude -46.509341
	Descrição Casa		Fonte de Informações Águia Imóveis		Telefone (11) 4479-8888
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 678.000,00	Data Venda / Oferta 18/08/2021	Valor m² R\$ 3.941,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 172		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70

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	244,00	920.000,00	3.770,49	0,9000	1,0171	1,1842	0,6667	0,5400	1,8239	4.180,19		
Amostra 2	221,00	630.000,00	2.850,68	0,9000	0,9922	1,1135	1,0000	0,7040	1,8239	4.191,27		
Amostra 3	170,00	510.000,00	3.000,00	0,9000	0,9292	1,2049	1,0000	0,5385	1,8239	4.040,54		
Amostra 4	179,00	450.000,00	2.513,97	0,9000	0,9413	1,2049	1,0000	0,5385	1,8239	3.413,21		
Amostra 5	172,00	678.000,00	3.941,86	0,9000	0,9320	1,1135	1,0000	0,6378	1,4378	3.976,87		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.960,42	
										Valor Mínimo	2.772,29	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Máximo	5.148,54

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 305,00	Valor m²: R\$ 664,85	Valor Terreno: R\$ 202.780,50
Área da Edificação (m²): 228,00	Valor m²: R\$ 3.071,01	Valor Edificação: R\$ 700.189,50
Valor de Liquidez: R\$ 670.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 902.970,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 902.970,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 202.780,50	Valor por extenso: duzentos e dois mil e setecentos e oitenta reais e cinquenta centavos
Valor Edificação	R\$ 700.189,50	Valor por extenso: setecentos mil e cento e oitenta e nove reais e cinquenta centavos
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
66257	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 902.970,00	Valor por extenso: novecentos e dois mil e novecentos e setenta reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	CIWILL CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTO DE OBRAS LTDA	Nome do Avaliador
		CINTIA DOS SANTOS
		CREA / CAU 5061207436-SP
Local e Data		
São Paulo		
24/08/2021		

"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 de 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 Corredor
Descrição
Data Foto 18/08/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/08/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 18/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/08/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/08/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/08/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/08/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/08/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

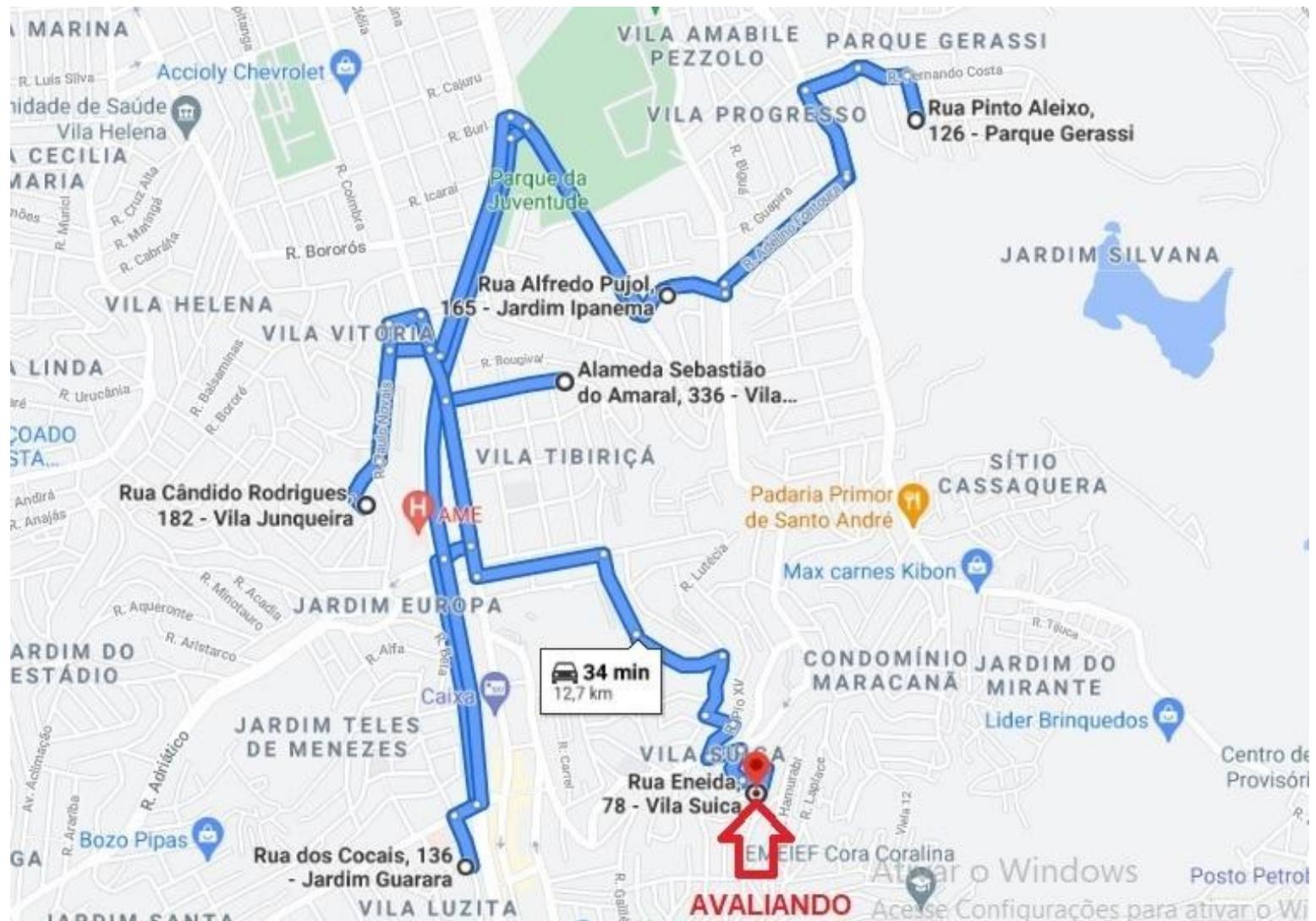
Descrição

Data Foto 20/08/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

Todos os campos em cinza deverão ser preenchidos/alterados conforme necessidade

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 902.970,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 2.000,00 0,01% ao mês

Manutenção/administração 0,16% ao mês

Comissão de venda 0,20% ao mês

Total 1 0,37% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 12,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,08% IPCA 12 meses

Custo financeiro 7,85% ao ano

Total 2 0,63% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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. 74,20% **R\$ 670.000,00**