

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSIANE NOBRE PEREIRA		Nº CPF / CNPJ 31408359812		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 416.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 073734230010874	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 43.218	
Logradouro R ARACATI		Nº 168		Andar	
Bairro/Setor JARDIM ENSEADA		Cidade GUARUJA		UF SP	
				CEP 11443-170	
				Latitude -23.980237	
				Longitude -46.198235	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input 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"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 354,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 12,00 m    Lado Direito: 29,50 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 12,00 m    Lado Esquerdo: 29,50 m			
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria Externa					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Use do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 <b>Ano Construção</b>	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Use do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 0</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 145,35 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 145,35 m <sup>2</sup> Área Averbada: 145,35 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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

Matrícula averba construção de maneira genérica informando a construção de uma residência, estando de acordo com características do imóvel encontrado no ato da vistoria, sendo assim entendemos que a edificação encontra-se averbada. Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no imóvel e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.


**Questões Complementares** Sim  Não

- Data da Vistoria: 29/11/2022
- 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
  - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não
  - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?  Sim  Não
  - 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?  
 O imóvel encontra-se em via sem asfaltamento público.  Sim  Não
  - 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?  Sim  Não
  - 10) O imóvel possui características uni-familiares?  Sim  Não
  - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não
  - 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
  - 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 R ARACATI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ENSEADA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11443-170	Latitude -23.976930
	Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda - Balneário Praia do Pernambuco			Fonte de Informações Atlântico Imóveis	Telefone (13) 3371-5466
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 300,00		Área da Edificação (m²) 0,00		
2	Logradouro R ARACATI	Nº 100	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ENSEADA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11443-170	Latitude -23.981139
	Descrição Casa com 3 Quartos à venda, 180m² - Enseada			Fonte de Informações USUÁRIO NEWCORE	Telefone (11) 98925-1160
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 319.610,00	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 90,00		Área da Edificação (m²) 180,00		
3	Logradouro R ARACATI	Nº 27	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ENSEADA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11443-170	Latitude -23.971674
	Descrição Casa com 3 Quartos à venda, 200m² - Enseada			Fonte de Informações Factual Negócios Imobiliários Enseada	Telefone (13) 2191-1800
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 300,00		Área da Edificação (m²) 200,00		
4	Logradouro R ARACATI	Nº 123	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ENSEADA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11443-170	Latitude -23.980928
	Descrição Casa com 3 Quartos à venda, 90m² - Enseada			Fonte de Informações Marcio Demetrius Apolinario	Telefone (11) 9885-9930
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 425.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 90,00		
5	Logradouro R ARACATI	Nº 321	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ENSEADA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11443-170	Latitude -23.975410
	Descrição Casa com 4 Quartos à venda, 350m² - Enseada			Fonte de Informações ELTON A. CUNHA	Telefone (13) 97407-0619
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 350		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 480,00		Área da Edificação (m²) 350,00		

Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: I					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	0,00	0	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000							
2	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216							
3	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232							
4	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000							
5	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000							
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	270.000,00	0,00	1.907,71	1,000	1,0000	1.907,71	0,00	0,90	243.000,00						
2	319.610,00	180,00	1.907,71	0,912	0,8216	1.429,45	257.301,00	0,90	56.078,10						
3	750.000,00	200,00	1.907,71	1,560	0,9232	2.747,47	549.494,00	0,90	180.455,40						
4	425.000,00	90,00	1.907,71	1,560	1,0000	2.976,03	267.842,70	0,90	141.441,57						
5	850.000,00	350,00	1.907,71	1,200	0,7000	1.602,48	560.868,00	0,90	260.218,80						
Homogeneização															
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	300,00						810,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	769,50	
Amostra 2	90,00						623,09	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8400	1,0000	523,40	
Amostra 3	300,00						601,52	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	571,44	
Amostra 4	180,00						785,79	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	715,07	
Amostra 5	480,00						542,12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	558,38	
Fatores:													MÉDIAS DAS AMOSTRAS	627,56	
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência													Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	439,29
														Valor Máximo	815,83
Determinação Valor Terreno															
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)					
0	354,00	627,56	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	627,56	222.156,24					
Determinação Valor Construção															
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.								
60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752								
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor										
145,35	1.907,71	1,212	0,8752	2.023,59	294.128,81										
Determinação Valor Imóvel															
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total							
222.156,24			294.128,81			1,0000		516.285,05							
Cálculo Valor Avaliação															
Área do Terreno (m²): 354,00					Valor m²: R\$ 627,56			Valor Terreno: R\$ 222.156,24							
Área da Edificação (m²): 145,35					Valor m²: R\$ 2.023,59			Valor Edificação: R\$ 294.128,81							
Valor de Liquidez: R\$ 360.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 516.285,05							
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 516.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento															
Valor Terreno	R\$ 222.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e dois mil reais													
Valor Edificação	R\$ 294.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e quatro 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									
43.218	0	Indefinido													
Valor Imóvel	R\$ 516.000,00	Valor por extenso: quinhentos e dezesseis 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 29/11/2022															

"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 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  
 Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 29/11/2022



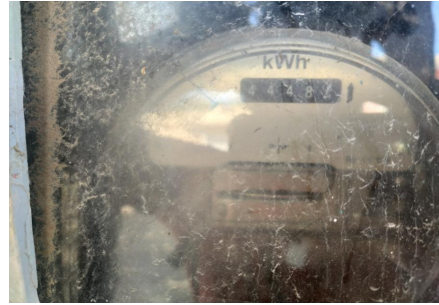
Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 29/11/2022



Representação Identificação Numérica  
 Descrição  
 Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição CAVALETE  
 Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição RELÓGIO  
 Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição VIZINHO ESQUERDO  
 Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição VIZINHO DIREITO  
 Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua  
 Descrição  
 Data Foto 29/11/2022

Fotos da Amostra 1

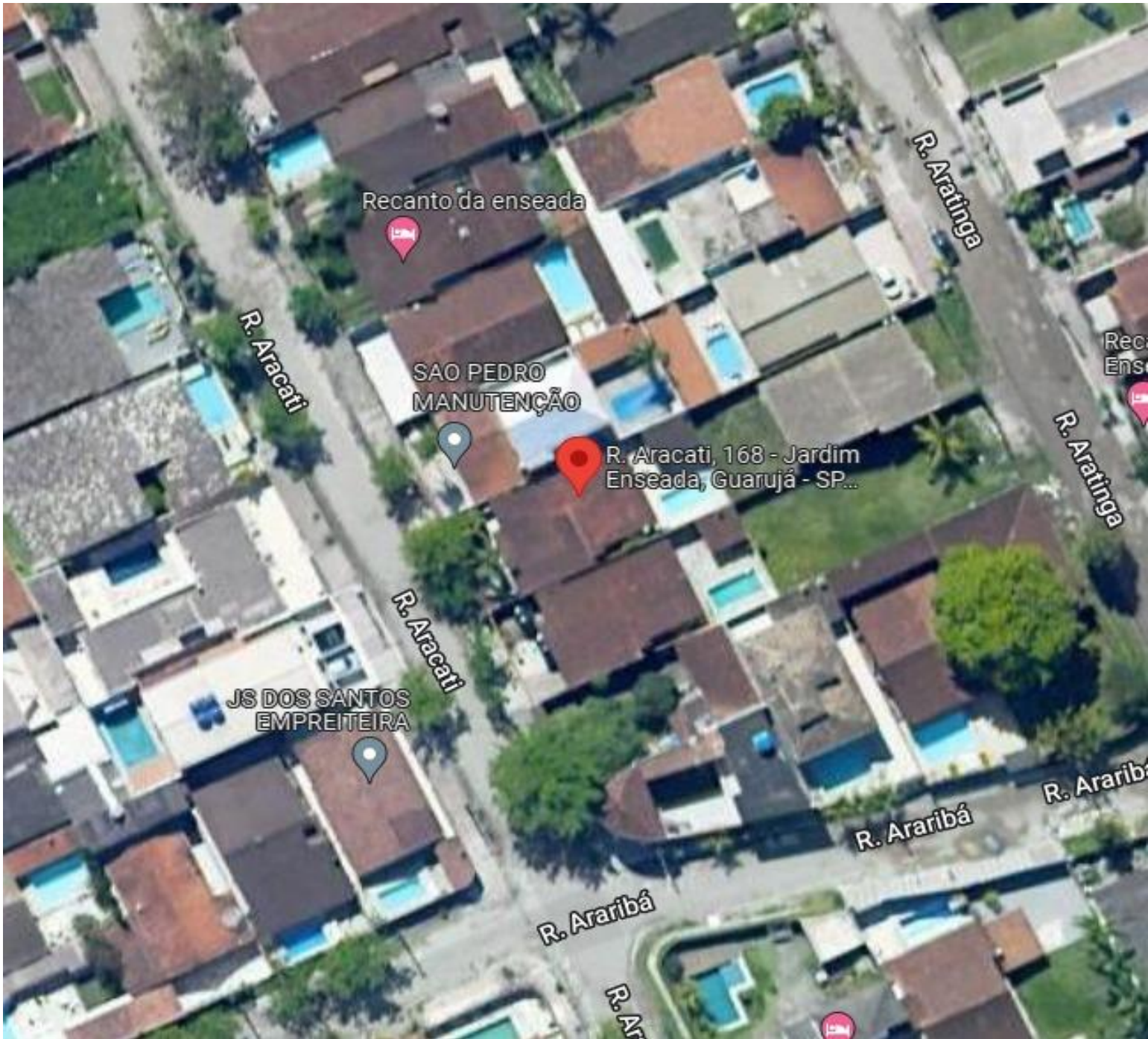
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 516.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 %	Taxa da aplicação financ.	15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	7,17% <b>IPCA 12 meses</b>
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	8,01% ao ano
Total 1	0,36% ao mês	Total 2	0,64% ao mês

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

Prazo de comercialização 36 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. 69,77% R\$ 360.000,00

**Diagnóstico de Mercado**

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

CONSIDERAÇÕES: