

Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis semelhantes. Ao fazer o levantamento das amostras ofertadas na região, analisando as descrições da quantidade de dormitórios e suas fotos internas dos anúncios, constatamos que as metragens informadas estão superiores às metragens privativas, em uma das amostras se menciona a área total, desta forma consideramos para efeito de cálculo as áreas totais do avaliando e amostras.

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

1	Logradouro R OSTREIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM SANTA MARIA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11432-080	Latitude -23.989046
	Longitude -46.283941	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 94 m² por R\$ 260.000 COD. 1G18Q3V		Fonte de Informações Rosemary Bispo	Telefone (13) 97404-9016
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 03/01/2023
	Valor m² R\$ 2.765,96	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 94,00
	Área Privativa 94	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro AL DAS MARGARIDAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM PRIMAVERA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11432-240	Latitude -23.990488
	Longitude -46.272799	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 100 m² por R\$ 250.000 COD. AP0621		Fonte de Informações DANIMAR IMÓVEIS LTDA EPP	Telefone (13) 3344-3300
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 03/01/2023
	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R ACADEMICO INACIO NASCIMENTO OPAZO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM SANTA MARIA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11432-180	Latitude -23.988617
	Longitude -46.275343	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 84 m² por R\$ 211.000 COD. AP7285		Fonte de Informações Consultare Imóveis	Telefone (13) 97424-5200
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 211.000,00	Data Venda / Oferta 03/01/2023
	Valor m² R\$ 2.511,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 84,00
	Área Privativa 84	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R JOAO MARIA JUNIOR	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTA ROSA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11431-180	Latitude -23.997194
	Longitude -46.278629	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 101 m² por R\$ 300.000 COD. 01099		Fonte de Informações Rosemary Bispo	Telefone (13) 97404-9016
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 03/01/2023
	Valor m² R\$ 2.970,30	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 101,00
	Área Privativa 101	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R LUIZ FELIPE MACHADO	Nº 294	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTA ROSA	Cidade GUARUJA	UF SP	CEP 11431-100	Latitude -23.994635
	Longitude -46.274306	Descrição Sobreposta alta (apartamento) à Venda, 100 m² Por R\$285.000 - Vila Santa Rosa - Guarujá/sp		Fonte de Informações Reobote Imobiliaria	Telefone (13) 99732-0710
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00	Data Venda / Oferta 03/01/2023
	Valor m² R\$ 2.850,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:		Grau de Precisão:													
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)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	94,00	260.000,00	2.765,96	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.706,49
Amostra 2	100,00	250.000,00	2.500,00	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.470,00
Amostra 3	84,00	211.000,00	2.511,90	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.481,76
Amostra 4	101,00	300.000,00	2.970,30	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.846,62
Amostra 5	100,00	285.000,00	2.850,00	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.815,80
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
														2.664,13	
														Valor Mínimo 1.864,89	
														Valor Máximo 3.463,37	

Cálculo Valor Avaliação


Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 70,18	Valor m²: R\$ 2.664,13	Valor Edificação: R\$ 186.968,64
Valor de Liquidez: R\$ 131.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 186.968,64
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 187.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 187.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e sete 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
71.535	0	Indefinido			R\$ 187.000,00	R\$ 131.000,00
Valor Imóvel	R\$ 187.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e sete 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 04/01/2023		

"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 02/01/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 02/01/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 02/01/2023



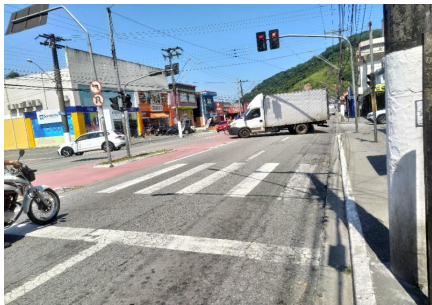
Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 02/01/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 02/01/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 02/01/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 02/01/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 02/01/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 02/01/2023

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\$ 187.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	7,17% IPCA 12 meses
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. 70,05% R\$ 131.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX