

IDENTIFICAÇÃO	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADELMO JOSÉ DE ALMEIDA	Nº CPF / CNPJ 25494211835
Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Conceição	
Valor Compra Venda R\$ 230.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010285251	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1 Matrícula 71.535
Logradouro AV ADHEMAR DE BARROS	Nº 1485 Andar
Bairro/Setor VILA SANTA ROSA	Cidade GUARUJA UF SP CEP 11430-003 Latitude -23.991902 Longitude -46.274488
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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto
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
Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	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"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 9,350000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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: Misto
Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" 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 type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 30 Ano Construção
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação <input type="checkbox"/> Ruim	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: 1	
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Alumínio
Dimensões Área Privativa: 55,61 m ² Área Comum (m ²): 14,57 m ² Área Total (m ²): 70,18 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²	Nº Pavimentos da Unidade 1 Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Nº Dormitórios Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Questões Complementares	
Data da Vistoria: 02/01/2023	Sim Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

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
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
														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







Civil
Municipal de Guarujá

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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX