

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário YGOR DOS SANTOS CRISTOVÃO	Nº CPF / CNPJ 42671394829	Nome Empreendimento EDIFÍCIO PAULO FERREIRA			
Valor Compra Venda R\$ 281.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 0010051315			
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 57.797			
Logradouro R IPANEMA	Nº 357	Andar AP 33	Complemento		
Bairro GUILHERMINA	Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11701-600	Latitude	
Longitude					
<b>Caracterização da Região</b>					
Região	<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" 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 <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Tipo Pavimentação: Asfalto					
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b>		<b>Análise da Região do Bairro</b>			<b>Padrão da Região:</b>
<input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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			<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo
Limites do Bairro					<b>Fatores Valorizantes</b>
					<input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<b>Terreno</b>					
Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) (Acidentado)	Formato	Dimensões	Área (em m²): 36,12 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 4,463700 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa			Contato Telefônico 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					
<b>Condomínio / Imóvel Avaliado</b>					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	<b>Padrão de Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		<b>Estado Conservação Edifício</b> <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
<b>Infraestrutura do Edifício</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					
Tipo Imóvel Avaliado		Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<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 Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft			Anos 25 Ano Construção	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria			Nº Banheiros: 1
Fachada Cerâmica / Pastilhas	Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios	
Dimensões			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		
Área Privativa: 71,93 m² Área Comum (m²): 19,50 m² Área Total (m²): 91,43 m²			Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste		
Área Averbada: 71,93 m² Área não Averbada 0 m²					
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

Data da Vistoria: 16/03/2020

- 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?
- O IPTU referencia área total construída de 94,75 m<sup>2</sup>. A matrícula averba área total construída de 91,43 m<sup>2</sup>, utilizada para cálculo.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- A matrícula não averba área de garagem.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- A matrícula não averba área de garagem.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
- Trata-se de vistoria externa.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- Trata-se de vistoria externa.
- 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?
- Trata-se de vistoria externa.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- Trata-se de vistoria externa.
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
- Trata-se de vistoria externa.
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

## Observações Finais

"Não foi realizada a vistoria, portanto, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação."

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  Terreno

1	Logradouro R IPANEMA		Nº 321	Andar 2º	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro GUILHERMINA	Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11701-600	Latitude -24.010827	Longitude -46.423167	
Descrição 2 quartos sendo 1 suite ,sala, cozinha, área de serviço, 1 banheiro, sacada e 1 vaga.					Fonte de Informações Patricia de Souza Monteiro	Telefone (13) 98129-2965	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 18	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00	Data Venda / Oferta 18/03/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 3.470,59	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 85,00	
Área Privativa 85		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R IPANEMA		Nº 321	Andar 3º	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro GUILHERMINA	Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11701-600	Latitude -24.010827	Longitude -46.423167	
Descrição 2 quartos sendo 1 suite ,sala, cozinha, área de serviço, 1 banheiro, sacada e 1 vaga.					Fonte de Informações NOVA CPI IMÓVEIS	Telefone (13) 99753-4100	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 18	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 315.000,00	Data Venda / Oferta 18/03/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 4.632,35	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 68,00	
Área Privativa 68		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R IPANEMA		Nº 321	Andar 2º	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro GUILHERMINA	Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11701-600	Latitude -24.010827	Longitude -46.423167	
Descrição 2 quartos sendo 1 suite ,sala, cozinha, área de serviço, 1 banheiro, sacada e 1 vaga.					Fonte de Informações Sylvia Rolim	Telefone (13) 98211-4046	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 18/03/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 4.264,71	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 68,00	
Área Privativa 68		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R IPANEMA		Nº 481	Andar 1º	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro GUILHERMINA	Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11701-600	Latitude -24.009520	Longitude -46.423690	
Descrição 2 quartos sendo 1 suite ,sala, cozinha, área de serviço, 1 banheiro, sacada e 1 vaga.					Fonte de Informações NOVA CASARÃO IMÓVEIS	Telefone (13) 3302-9660	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta 18/03/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 5.000,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 68,00	
Área Privativa 68		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R IPANEMA		Nº 481	Andar 2º	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro GUILHERMINA	Cidade PRAIA GRANDE	UF SP	CEP 11701-600	Latitude -24.009520	Longitude -46.423690	
Descrição 1 quarto, 2 banheiros e 1 vaga de garagem					Fonte de Informações NOVA CASARÃO IMÓVEIS	Telefone (13) 3302-9660	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 18/03/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 4.705,88	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 68,00	
Área Privativa 68		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 60		

## Tabela de homogenização

Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m <sup>2</sup> )	Grau de Precisão: III							Homogeneização (R\$/m <sup>2</sup> )
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Amostra 1	85,00	295.000,00	3.470,59	0,9000	1,0000	1,0426	1,0556	1,0000	0,9024	1,0000	3.102,13
Amostra 2	68,00	315.000,00	4.632,35	0,9000	1,0000	0,9861	1,0000	1,0000	0,9024	1,0000	3.709,80
Amostra 3	68,00	290.000,00	4.264,71	0,9000	1,0000	0,9861	1,0556	1,0000	0,9238	1,0000	3.690,69
Amostra 4	68,00	340.000,00	5.000,00	0,9000	1,0000	0,9861	1,0556	1,0000	1,0000	1,0000	4.683,75
Amostra 5	68,00	320.000,00	4.705,88	0,9000	1,0000	0,9861	1,0556	1,0000	1,0000	1,0000	4.408,23
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Área, (4) - Fator Andar, (5) - Equivalência, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Vaga / Terreno							<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>				3.918,92
							Valor Minimo 2.743,24				
							Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor	5.094,60
							Valor Máximo				

## Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m <sup>2</sup> ): 0,00	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m <sup>2</sup> ): 71,93	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 3.918,92	Valor Edificação: R\$ 281.900,00
Valor de Liquidez: R\$ 197.300,00	Valor Imóvel:	R\$ 281.900,00

## Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 281.900,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e um mil e novecentos 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 (m <sup>2</sup> )	Valor	Valor de Liquidação Forçada
57.797	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 281.900,00 Valor por extenso: duzentos e oitenta e um mil e novecentos reais

## Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa MK Avaliações	Nome do Avaliador Marcos Fortunato Taveira	CREA / CAU 5.068.999.408
Local e Data São Paulo 18/03/2020		

"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 Identificação do Logradouro

Data Foto 16/03/2020



Representação Vista da Rua

Descrição Logradouro vista 1

Data Foto 16/03/2020



Representação Vista da Rua

Descrição Logradouro vista 2

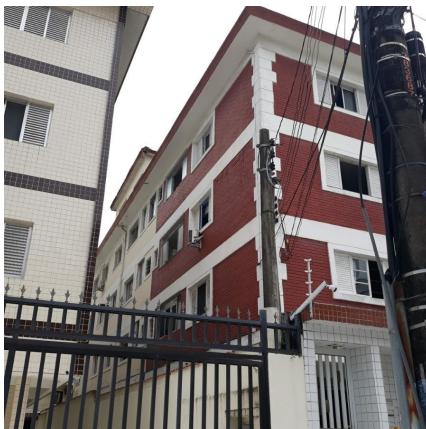
Data Foto 16/03/2020



Representação Fachada

Descrição Fachada a direita

Data Foto 16/03/2020



Representação Fachada

Descrição Fachada a esquerda

Data Foto 16/03/2020



Representação Fachada

Descrição Fachada do avaliando

Data Foto 16/03/2020



Representação Fachada

Descrição Vizinho a direita vista 1

Data Foto 16/03/2020



Representação Fachada

Descrição Vizinho a direita vista 2

Data Foto 16/03/2020



Representação Fachada

Descrição Vizinho a esquerda vista 1

Data Foto 16/03/2020



**Representação** Fachada

**Descrição** Vizinho a esquerda vista 2

**Data Foto** 16/03/2020



**Representação** Fachada

**Descrição** Vizinho a frente

**Data Foto** 16/03/2020



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição** Identificacao do edificio vista 1

**Data Foto** 16/03/2020



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição** Identificacao do edificio vista 2

**Data Foto** 16/03/2020



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição** Identificacao do vizinho a esquerda

**Data Foto** 16/03/2020



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição** Identificacao do vizinho a frente

**Data Foto** 16/03/2020



**Representação** Garagem

**Descrição** Garagem coletiva coberta vista 1

**Data Foto** 16/03/2020



**Representação** Garagem

**Descrição** Garagem coletiva coberta vista 2

**Data Foto** 16/03/2020

## Fotos da Amostra 1



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 18/03/2020

## Fotos da Amostra 2



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 18/03/2020

## Fotos da Amostra 3



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 18/03/2020

## Fotos da Amostra 4



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 18/03/2020

## Fotos da Amostra 5

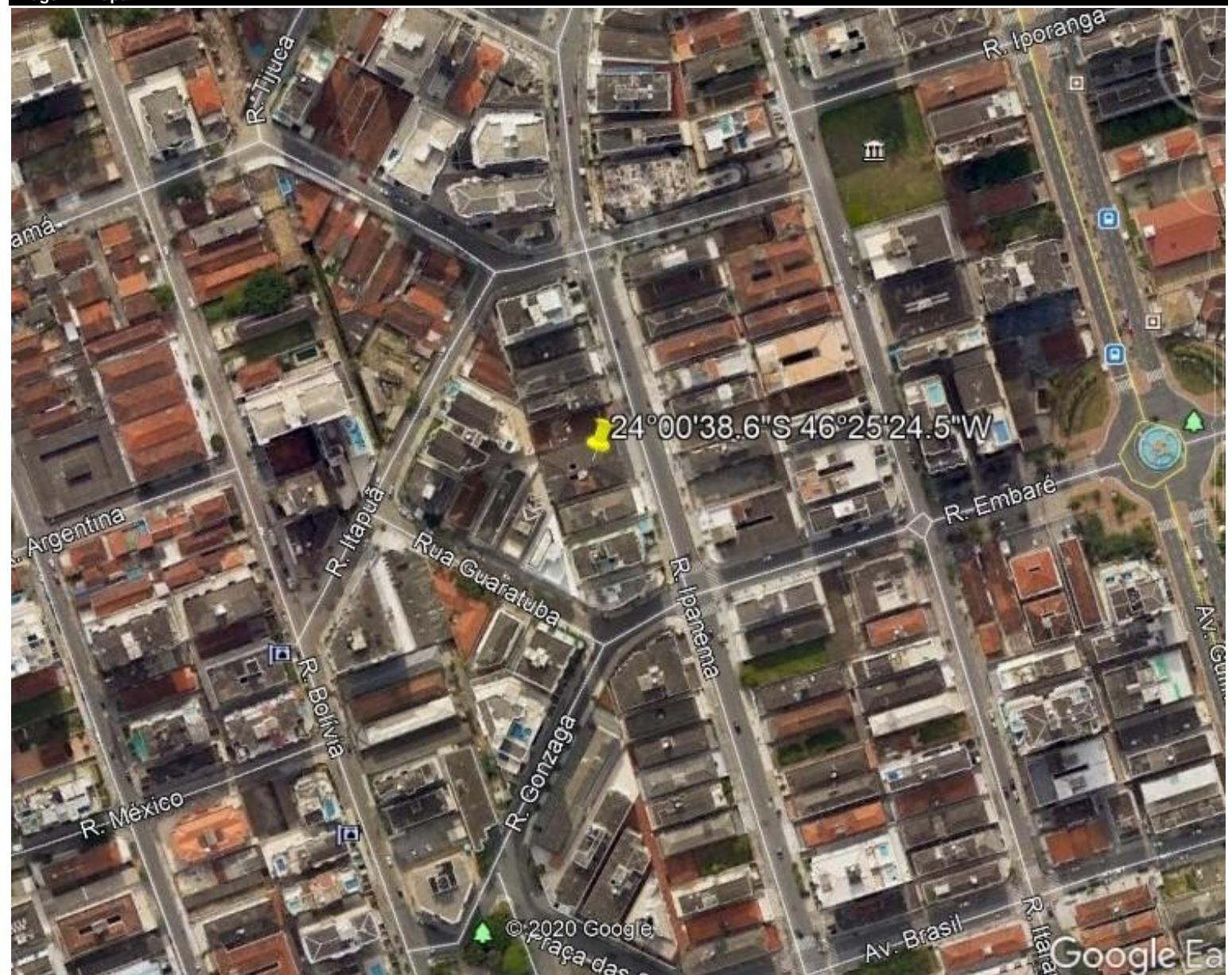


Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 18/03/2020

Imagen - Mapa



Representação: Mapa