

Identificação do Imóvel										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário YGOR DOS SANTOS CRISTOVAO				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	
Caracterização da Região										
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			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 <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos: <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 type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro 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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro 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 Limites do Bairro				Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <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			
Terreno										
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		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 <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 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			Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <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"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel <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 Avaliando 1		Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 71,93 m² Área Comum (m²): 19,50 m² Área Total (m²): 91,43 m² Área Averbada: 71,93 m² Área não Averbada 0 m²						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: 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 m². A matrícula averba área total construída de 91,43 m², 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 (m²)☐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 m² R\$ 3.470,59

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 4.632,35

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 4.264,71

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 5.000,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 4.705,88

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 68,00


Área Privativa 68

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

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)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
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		
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Área, (4) - Fator Andar, (5) - Equivalência, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Vaga / Terreno										MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.918,92	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.743,24
												Valor Máximo	5.094,60
Cálculo Valor Avaliação													
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00						
Área da Edificação (m²): 71,93			Valor m²: R\$ 3.918,92				Valor Edificação: R\$ 281.900,00						
Valor de Liquidez: R\$ 197.300,00			Valor Imóvel:				R\$ 281.900,00						
			Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:				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 (m²)	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 imóvelavaliado, 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 Identificacao 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 Identificação do edifício vista 1

Data Foto 16/03/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição Identificação do edifício vista 2

Data Foto 16/03/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição Identificação do vizinho a esquerda

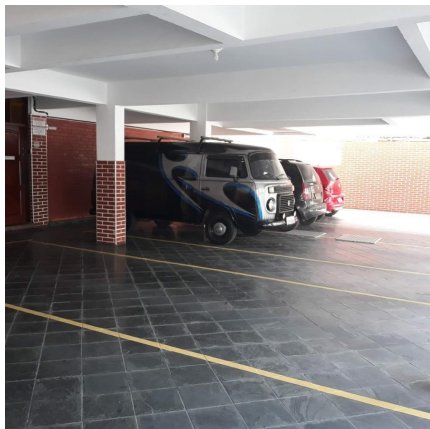
Data Foto 16/03/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição Identificação 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



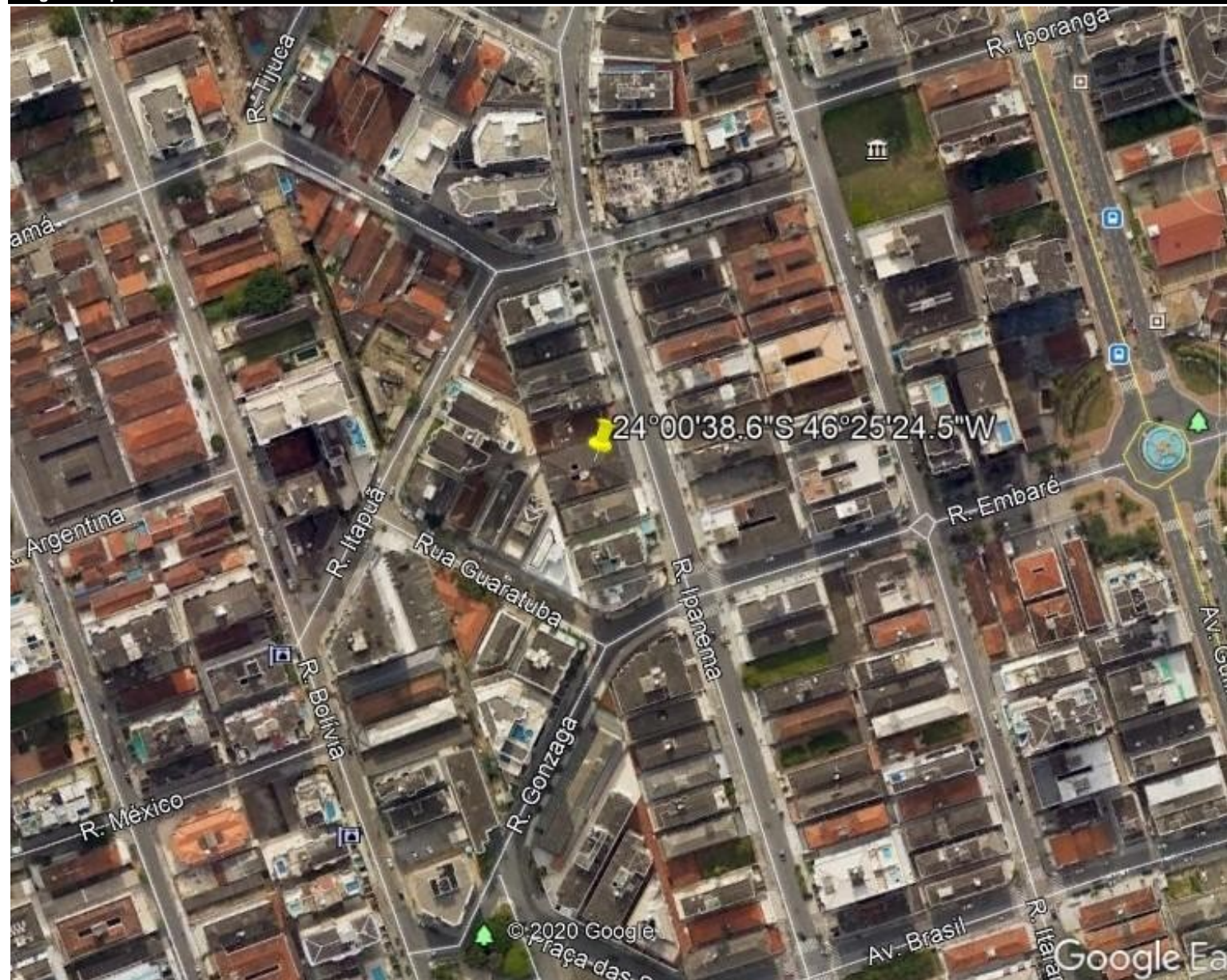
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 18/03/2020

Fotos da Amostra 5



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 18/03/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa