

**Identificação do Imóvel**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GUSTAVO SERRANO DOS SANTOS	Nº CPF / CNPJ 03201974684	Nome Empreendimento Edifício San Conrado		
Valor Compra Venda R\$ 630.515,00	Data Venda	Nº Controle Interno 3512230010994		
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 2	Matrícula: 38393		
Logradouro R DOUTOR EGYDIO MARTINS	Nº 18	Andar	Complemento AP 21	
Bairro PONTA DA PRAIA	Cidade SANTOS	UF SP	CEP 11030-160	Latitude -23.982885 Longitude -46.306219

**Caracterização da Região**

Região	Infraestrutura Urbana						Restritivos:	
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<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"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano					
Tipo Pavimentação: Asfalto								

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente		<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input type="checkbox"/> Normal-baixo	
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input checked="" type="checkbox"/> Shopping	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial		
Limites do Bairro Aparecida; Estuário								

**Terreno**

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	Área (em m²): 0,00 m²	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Fração Ideal: 3,950000 %	<input type="checkbox"/> Normal-alto

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa	Contato Telefônico Acompanhante: -
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio		

Tipo do Acompanhante		Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado	
<input type="checkbox"/> Corretor		<input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	
<input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora		<input type="checkbox"/> Responsável Construtora	
<input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra		<input type="checkbox"/> Zelador	
<input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			

**Condomínio / Imóvel Avaliado**

Nº Andares/Pavimentos: 10	Unidades Por Andar: 3	Nº Total de Unidades: 30	Nº de Elevadores: 2	Valor Condomínio: R\$ 0,00	<input type="checkbox"/> Por Mês	<input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo + Mezanino + 10 andares	Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício		Estado Conservação Edifício	

Infraestrutura do Edifício	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em Implantação
<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 checked="" type="checkbox"/> Interfone	<input type="checkbox"/> Quadra Esportiva	<input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica			
<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo	<input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite	<input type="checkbox"/> Jardins			

Type 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 checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma	<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo	<input type="checkbox"/> Loft	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Mínimo

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Vistoria externa	Nº Banheiros: 0
Fachada Cerâmica / Pastilhas	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1

Dimensões	Nº Vagas Estacionamento	Face Imóvel
Área Privativa: 178,90 m²	Área Comum (m²): 41,60 m²	Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1
Área Averbada: 0 m²	Área não Averbada 0 m²	<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

Apartamento localizado no 2º andar. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU para a avaliação. Matrícula nº 38.394 - Box nº 01, com área útil 16,75m²; área comum 3,88m²; área total 20,63m²; fração ideal - 0,36%.

## Questões Complementares

Data da Vistoria: 30/09/2020

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Não foi fornecido IPTU para a avaliação.

Sim  Não

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não foi fornecido IPTU para a avaliação.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

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?

10) O imóvel possui características uni-familiares?

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

O imóvel avaliado está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?

## Observações Finais

Apartamento localizado no 2º andar. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU para a avaliação. Matrícula nº 38.394 - Box nº 01, com área útil 16,75m²; área comum 3,88m²; área total 20,63m²; fração ideal - 0,36%.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R DOUTOR EGYDIO MARTINS		Nº 18	Andar Baixo	Complemento ED SAN CONRADO	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PONTA DA PRAIA	Cidade SANTOS	UF SP	CEP 11030-160	Latitude -23.982885	Longitude -46.306219
Descrição		Apartamento contendo 04 dormitórios, sendo 03 suítes e demais dependências. Possui 01 vaga.		Fonte de Informações Casabella Imóveis Diferenciados	Telefone (13) 3877-7787	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 26	Ano Construção 1992	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 905.000,00	Data Venda / Oferta 30/09/2019	Valor m² R\$ 5.058,69	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 178,90
Área Privativa 178,9	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R DOUTOR EGYDIO MARTINS		Nº 18	Andar Baixo	Complemento ED SAN CONRADO	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PONTA DA PRAIA	Cidade SANTOS	UF SP	CEP 11030-160	Latitude -23.982885	Longitude -46.306219
Descrição		Apartamento contendo 04 dormitórios, sendo 03 suítes e demais dependências. Possui 02 vagas.		Fonte de Informações Casabella Imóveis Diferenciados	Telefone (13) 3877-7787	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 26	Ano Construção 1992	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 30/09/2019	Valor m² R\$ 5.310,23	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 178,90
Área Privativa 178,9	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro AV DOUTOR EPITACIO PESSOA		Nº 551	Andar	Complemento COND RES ITAMARATY	Proximidade do Imóvel km
	Bairro APARECIDA	Cidade SANTOS	UF SP	CEP 11030-601	Latitude -23.981810	Longitude -46.307995
Descrição		Apartamento contendo 03 suítes e demais dependências. Possui 02 vagas.		Fonte de Informações RGL IMOVEIS	Telefone (13) 3227-0027	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 22	Ano Construção 1996	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 1.049.000,00	Data Venda / Oferta 30/09/2019	Valor m² R\$ 5.994,29	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 175,00
Área Privativa 175	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R DOUTOR EGYDIO MARTINS		Nº 85	Andar Baixo	Complemento GOLDEN GARDEN	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PONTA DA PRAIA	Cidade SANTOS	UF SP	CEP 11030-161	Latitude -23.985206	Longitude -46.303321
Descrição		Apartamento contendo 03 dormitórios, sendo 1 suíte e demais dependências. Possui 01 vaga.		Fonte de Informações Verônica de Oliveira Farias	Telefone (13) 98165-9977	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 28	Ano Construção 1990	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 640.000,00	Data Venda / Oferta 30/09/2019	Valor m² R\$ 4.266,67	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 150,00
Área Privativa 150	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R DOUTOR EGYDIO MARTINS		Nº 87	Andar Baixo	Complemento GOLDEN BEACH	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PONTA DA PRAIA	Cidade SANTOS	UF SP	CEP 11030-161	Latitude -23.985252	Longitude -46.303239
Descrição		Apartamento contendo 03 dormitórios, sendo 1 suíte e demais dependências. Possui 02 vagas.		Fonte de Informações João Paulo Henning Garcia	Telefone (13) 99119-6718	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 26	Ano Construção 1992	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 760.000,00	Data Venda / Oferta 30/09/2019	Valor m² R\$ 4.750,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 160,00
Área Privativa 160	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			

**Tabela de homogenização**

Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I												
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Aditivo												
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	178,90	905.000,00	5.058,69	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.552,82	
Amostra 2	178,90	950.000,00	5.310,23	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.513,69	
Amostra 3	175,00	1.049.000,00	5.994,29	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	0,9100	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.495,71	
Amostra 4	150,00	640.000,00	4.266,67	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0808	4.142,16	
Amostra 5	160,00	760.000,00	4.750,00	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0808	4.278,90	
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção, (12) - Other				<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>												4.396,65
				Saneamento das Amostras (+/-30%)												Valor Minimo 3.077,66
																Valor Máximo 5.715,65

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 178,90	Valor m²: R\$ 4.396,65	Valor Edificação: R\$ 787.000,00
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 508.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 787.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 787.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 767.000,00	Valor por extenso: setecentos e sessenta 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
38393	0	Indefinido				
Matrícula nº 38.394 - Box nº 01	R\$ 20.000,00	Valor por extenso: vinte mil reais				
Valor Imóvel	R\$ 767.000,00	Valor por extenso: setecentos e sessenta e sete mil reais				
<b>Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador</b>						
<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>			<b>Nome do Avaliador LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL</b>		<b>CREA / CAU 0600832340</b>	
<b>Local e Data</b> Jundiaí 24/03/2020		 LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda. Luiz Viriato Martins Cabral CREA - 0600832340				

"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



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição Identificação do avaliado

Data Foto

**Fotos da Amostra 1**

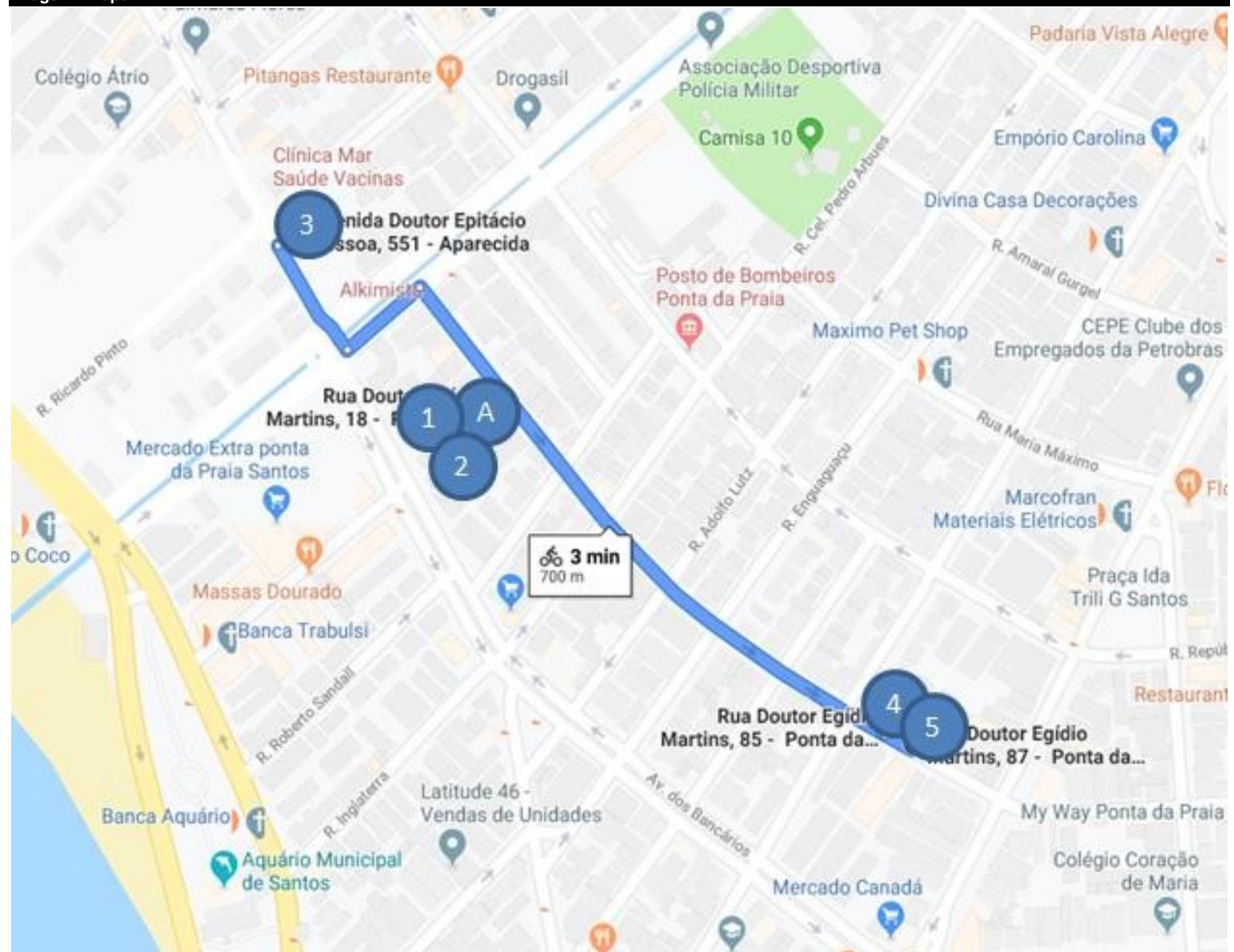
**Fotos da Amostra 2**

**Fotos da Amostra 3**

**Fotos da Amostra 4**

**Fotos da Amostra 5**

## Imagen - Mapa



Representação: Mapa