

<b>Identificação do Imóvel</b>											
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				
Bairro PONTA DA PRAIA				Cidade SANTOS			UF SP		CEP 11030-160		
							Latitude -23.982885		Longitude -46.306219		
<b>Caracterização da Região</b>											
<b>Região</b> <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 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 checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				<b>Análise da Região do Bairro</b> 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 <b>Limites do Bairro</b> Aparecida; Estuário				<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <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>											
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)				<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 3,950000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m					
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa			Contato Telefônico Acompanhante: -				
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo											
<b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
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		<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 checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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 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											
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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				<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 26 Ano Construção 1992		<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Vistoria externa				Nº Banheiros: 0			
Fachada Cerâmica / Pastilhas				Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 0		
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 178,90 m² Área Comum (m²): 41,60 m² Área Total (m²): 220,50 m² Área Averbada: 0 m² Área não Averbada 0 m²						<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			<b>Face Imóvel</b> <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.Matricula 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

Sim

Não

Data da Vistoria: 30/09/2020

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

☒

Não foi fornecido IPTU para a avaliação.

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.Matricula 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

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel

Ano Construção 1992

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$

Data Venda /

Valor m² R\$ 5.058,69

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em

Área da Edificação

905.000,00

Oferta 30/09/2019

0,00

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

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel

Ano Construção 1992

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$

Data Venda /

Valor m² R\$ 5.310,23

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em

Área da Edificação

950.000,00

Oferta 30/09/2019

0,00

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

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel

Ano Construção 1996

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$

Data Venda /

Valor m² R\$ 5.994,29

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em

Área da Edificação

1.049.000,00

Oferta 30/09/2019

0,00

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

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel

Ano Construção 1990

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$

Data Venda /

Valor m² R\$ 4.266,67

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em

Área da Edificação

640.000,00

Oferta 30/09/2019

0,00

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

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel

Ano Construção 1992

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$

Data Venda /

Valor m² R\$ 4.750,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em

Área da Edificação

760.000,00

Oferta 30/09/2019

0,00

m²) 160,00

Área Privativa 160

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 5

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: I

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	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	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	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	1,0000	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	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0808	1,0000	4.278,90

Fatores:  
(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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Área da Edificação (m²): 178,90

Valor de Liquidez: R\$ 508.000,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor m²: R\$ 4.396,65

Valor Imóvel:

Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:

Valor Terreno: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Valor Edificação: R\$ 787.000,00

R\$ 787.000,00

R\$ 787.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

Valor Edificação

Valor do(s) Anexo(s)

Valor do(s) Anexo(s)

R\$ 0,00

R\$ 767.000,00

Valor por extenso: zero real

Valor por extenso: setecentos e sessenta e sete mil reais

Valor por extenso:

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\$ 787.000,00	Valor por extenso: setecentos e oitenta e sete mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa LVC

Nome do Avaliador LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL

CREA / CAU 0600832340

Local e Data

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 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”.

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

Página 3 / 5

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 avaliando  
Data Foto

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

The map shows a blue route connecting five numbered locations in Santos, Brazil. The route starts at location 3 (Clínica Mar Saúde Vacinas), goes to location 1 (Rua Doutor Martins, 18), then to location 2 (Alkimista), then to location 4 (Rua Doutor Egídio Martins, 85), and finally to location 5 (Rua Doutor Egídio Martins, 87). A callout box indicates a 3-minute bike ride (700m) between locations 1 and 2. The map includes various landmarks such as the Mercado Extra Ponta da Praia, Mercado Canadá, and several schools and restaurants.

**Representação:** Mapa