

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CLEITON CARVALHO FERREIRA		Nº CPF / CNPJ 30632433884		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 320.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 20041946	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 123620		Matrícula 83583	
Logradouro EST TAKASHI KOBATA		Nº 2065		Andar	
Bairro/Setor JARDIM EUROPA		Cidade SUZANO		UF SP	
		CEP 08696-040		Latitude -23.509660	
				Longitude -46.283650	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<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 (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</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"/> 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 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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</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 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 2.695,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 4,218790 %    Fundos: 0,00 m    Lado Esquerdo: 0,00 m	
---	--	---	--	---	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> José Reinaldo		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (11) 96428-8794	
---	--	--	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" 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 type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 10 <b>Ano Construção</b>	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	

<b>Fachada Principal</b> Pintura		<b>Esquadrias</b> Madeira/alumínio		<b>Nº Pavimentos da Unidade 2</b>		<b>Nº Dormitórios 2</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 86,82 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 59,52 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 146,34 m <sup>2</sup> Área Averbada: 146,34 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1    Descobertas 0    Privativas 0		<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
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Não possui
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Pintura	Laje
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Corredor	1	Porcelanato	Pintura	Laje
Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Laje
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje

**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: 06/06/2022


- 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?
- 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?

**Observações Finais**

Para fins de cálculo foi utilizada a área privativa total.

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro EST TAKASHI KOBATA	Nº 2065	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08696-040	Latitude -23.509660	Longitude -46.283650	
	Descrição Sobrado com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75 m² por R\$ 318.000			Fonte de Informações Leticia Pereira		Telefone (11) 99989-4516	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 318.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2022	Valor m² R\$ 4.240,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R VENEZUELA	Nº 75	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CHACARA RECREIO INTERNACIONAL	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08620-360	Latitude -23.645968	Longitude -46.267164	
	Descrição Sobrado com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 287.000 COD. SO0695			Fonte de Informações CONCEPT IMOVEIS LTDA		Telefone (11) 94796-0624	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 287.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2022	Valor m² R\$ 4.100,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro EST TAKASHI KOBATA	Nº 2065	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM EUROPA	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08696-040	Latitude -23.509660	Longitude -46.283650	
	Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 320.000 COD. SO0934			Fonte de Informações Connexão Imóveis		Telefone (11) 94005-1511	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2022	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R GATO CINZENTO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor VILA URUPES	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08615-070	Latitude -23.546304	Longitude -46.289433	
	Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 278.000			Fonte de Informações PAULA PEÑA		Telefone (11) 98790-6660	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 278.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2022	Valor m² R\$ 3.475,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV JAGUARI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CIDADE BOA VISTA	Cidade SUZANO	UF SP	CEP 08693-010	Latitude -23.496850	Longitude -46.304961	
	Descrição Casa de Condomínio com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 290.000			Fonte de Informações Tendo Imóveis LTDA - ME		Telefone (11) 98824-3613	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 06/06/2022	Valor m² R\$ 3.866,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização																	
Grau de Fundamentação: II				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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	75,00	318.000,00	4.240,00	0,9700	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.943,20		
Amostra 2	70,00	287.000,00	4.100,00	0,9700	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.731,00		
Amostra 3	80,00	320.000,00	4.000,00	0,9700	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.760,00		
Amostra 4	80,00	278.000,00	3.475,00	0,9700	0,9700	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.405,50		
Amostra 5	75,00	290.000,00	3.866,67	0,9700	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.596,00		
<b>Fatores:</b>																	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Localização, (4) - Equivalência, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Andar, (7) - Fator Transposição, (8) - Fator Idade e Estado Conservação, (9) - Fator Padrão de Construção, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades														<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>			
														Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.581,00
																Valor Máximo	4.793,28
Cálculo Valor Avaliação																	
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00									
Área da Edificação (m²): 86,82				Valor m²: R\$ 3.687,14				Valor Edificação: R\$ 320.117,49									
Valor de Liquidez: R\$ 224.000,00				Valor Imóvel: R\$ 320.117,49				Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 320.000,00									
Avaliação para Garantia de Financiamento																	
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real															
Valor Edificação	R\$ 320.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte 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											
Valor Imóvel	R\$ 320.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte 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																	
SAO PAULO																	
06/06/2022																	

"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** 06/06/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



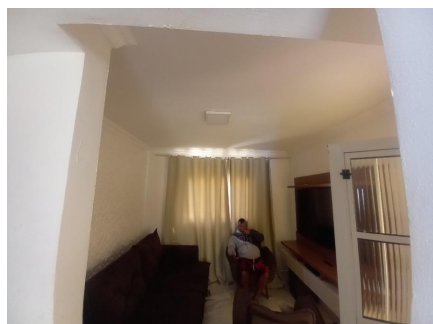
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



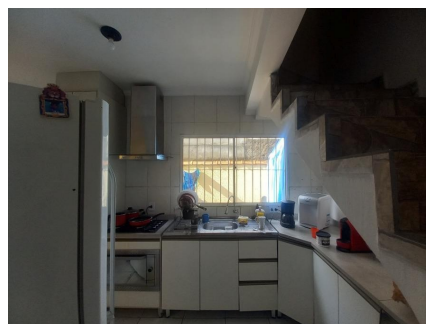
**Representação** Garagem  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



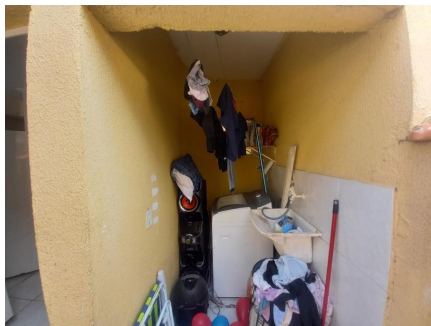
**Representação** Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



**Representação** Cozinha  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



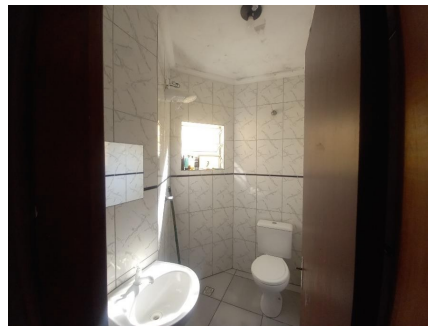
**Representação** Fundos  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



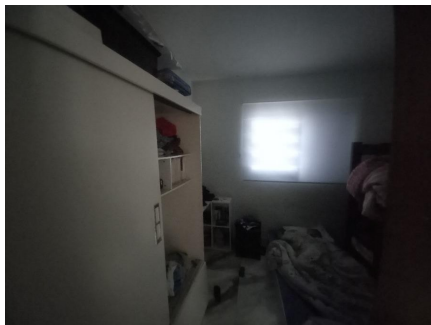
**Representação** Área de Serviço Coberta  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



**Representação** Dormitório  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



**Representação** Banheiro social  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022



**Representação** Dormitório  
**Descrição**  
**Data Foto** 06/06/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



**Representação:** Mapa