

IDENTIFICAÇÃO																				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JAMES EDUARDES DEJAILLE				Nº CPF / CNPJ 35117410840			Nome Condomínio/Empreendimento													
Valor Compra Venda R\$ 554.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010213206													
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 2			Matrícula 31014														
Logradouro R 7			Nº 356			Andar		Complemento LT 18												
Bairro/Setor SANTA CATARINA			Cidade BIRITIBA MIRIM			UF SP		CEP 08940-000	Latitude -23.585930	Longitude -46.014330										
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO																				
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☐ Água ☐ Pavimentação ☒ Fossa			Esgoto Sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☒ Cisterna/Poço Artesiano		Energia Elétrica ☒ Telefone		Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo					
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			Suburbano ☒ Estável ☒ 25% - 75% ☐ Industrial			Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			Favela					
Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo			Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente														
Terreno																				
Topografia ☐ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 3.583,50 m² Fração Ideal: 100,000000 %			Testada (Frente): 59,92 m Fundos 90,35 m			Lado Direito: 53,58 m Lado Esquerdo: 42,36 m						
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa						Contato Telefônico Acompanhante:										
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo																				
Condomínio / Imóvel Avaliando																				
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando																				
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		☐ Por Mês		☐ Por Ano								
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos				Uso do Edifício: Residencial				Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação								
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna										Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina		Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica		Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo		Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite		Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins		
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado			Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 2 Ano Construção			Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação			Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 2												
Fachada Principal Sem acabamento				Esquadrias Madeira/Alumínio/Vidro				Nº Pavimentos da Unidade 1				Nº Dormitórios 3								
Dimensões Área Privativa: 133,80 m² Área Averbada: 133,8 m²				Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada 0 m²				Área Total (m²): 133,80 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 6 Privativas 6				Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste				
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)				Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto										
Sala de Estar / Visitas				1		Porcelanato		Pintura		Gesso/Pintura										
Banheiro social				1		Porcelanato		Azulejos		Gesso/Pintura										
Dormitório				2		Porcelanato		Pintura		Gesso/Pintura										
Suíte				1		Porcelanato		Pintura		Gesso/Pintura										
Banheiro Suíte				1		Porcelanato		Azulejos		Gesso/Pintura										
Cozinha				1		Porcelanato		Azulejos		Gesso/Pintura										
Churrasqueira				1		Porcelanato		Pintura		Armação telhado										

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: 22/02/2022

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
4) O imóvel possui vaga de garagem?
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
10) O imóvel possui características uni-familiares?
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
O imóvel não possui asfalto, guias e sarjetas. O imóvel é abastecido através de poço artesiano e utiliza fossa séptica.
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.
Informações sobre o imóvel retiradas do laudo anterior PO 12740092.

Amostras:						Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno						
1	Logradouro R CARLOS CAMINHA		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor		Cidade BIRITIBA MIRIM	UF SP	CEP 08940-000		Latitude -23.585550 Longitude -46.054055					
	Descrição Rural - 400m² - 9 Quartos - 13 Vagas			Fonte de Informações Komura Imóveis			Telefone (11) 4727-1295					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 13	Nº Dormitórios 9	Total de Banheiros 8	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R\$ 780.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 5.000,00	Área da Edificação (m²) 400,00					
	Área Privativa 400		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
2	Logradouro R GILDO SEVALI		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor		Cidade BIRITIBA MIRIM	UF SP	CEP 08940-000		Latitude -23.572635 Longitude -46.038950					
	Descrição 3 Banheiros 10 Vagas 3 Quartos 1 Suíte			Fonte de Informações MARCOS PAULO IMOBILIÁRIA			Telefone (19) 3481-1340					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 10	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 4.000,00	Área da Edificação (m²) 200,00					
	Área Privativa 200		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
3	Logradouro AV JAIA LEME		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor		Cidade BIRITIBA MIRIM	UF SP	CEP 08940-000		Latitude -23.566392 Longitude -46.039510					
	Descrição 8 Banheiros 30 Vagas 7 Suítes			Fonte de Informações MARCOS PAULO IMOBILIÁRIA			Telefone (19) 3481-1340					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 30	Nº Dormitórios 7	Total de Banheiros 8	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 5.000,00	Área da Edificação (m²) 350,00					
	Área Privativa 350		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
4	Logradouro R GILDO SEVALI		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor		Cidade BIRITIBA MIRIM	UF SP	CEP 08940-000		Latitude -23.572635 Longitude -46.038950					
	Descrição 3 Banheiros 5 Vagas 2 Suítes			Fonte de Informações MARCOS PAULO IMOBILIÁRIA			Telefone (19) 3481-1340					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 2.000,00	Área da Edificação (m²) 200,00					
	Área Privativa 200		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
5	Logradouro AV JAIA LEME		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor		Cidade BIRITIBA MIRIM	UF SP	CEP 08940-000		Latitude -23.566392 Longitude -46.039510					
	Descrição LINDA CHÁCARA EM BIRITIBA MIRIM COM 2.800 M² E LAZER COMPLETO!!!!!!			Fonte de Informações MARCOS PAULO IMOBILIÁRIA			Telefone (19) 3481-1340					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 10	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 2.800,00	Área da Edificação (m²) 200,00					
	Área Privativa 200		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						

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

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
2	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
3	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
4	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
5	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	780.000,00	400,00	1.759,98	0,672	0,8216	971,71	388.684,00	0,90	352.184,40
2	460.000,00	200,00	1.759,98	0,672	0,8752	1.035,10	207.020,00	0,90	227.682,00
3	650.000,00	350,00	1.759,98	0,672	0,7000	827,89	289.761,50	0,90	324.214,65
4	300.000,00	200,00	1.759,98	0,672	0,7000	827,89	165.578,00	0,90	120.979,80
5	400.000,00	200,00	1.759,98	0,672	0,7000	827,89	165.578,00	0,90	210.979,80

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	5.000,00	70,44	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	73,26
Amostra 2	4.000,00	56,92	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	58,06
Amostra 3	5.000,00	64,84	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	67,43
Amostra 4	2.000,00	60,49	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	55,65
Amostra 5	2.800,00	75,35	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	70,08
Fatores:										64,90
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização										MÉDIAS DAS AMOSTRAS
										Valor Mínimo
										Valor Máximo
										84,36

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	3.600,00	64,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	64,90	233.640,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	2,00	3	Novo	1,00	0,9820	20,00	0,9856
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
133,80	1.759,98	1,386	0,9856	2.404,21	321.683,29		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
233.640,00	321.683,29	1,0000	555.323,29

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 3.600,00	Valor m²: R\$ 64,90	Valor Terreno: R\$ 233.640,00
Área da Edificação (m²): 133,80	Valor m²: R\$ 2.404,21	Valor Edificação: R\$ 321.683,29
Valor de Liquidez: R\$ 389.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 555.323,29
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 555.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 233.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e três mil reais
Valor Edificação	R\$ 322.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e dois 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
31014	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 555.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinquenta e cinco 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 23/02/2022				

"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 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 Fachada Principal	Representação Fachada Principal	Representação Fachada Principal
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto 23/02/2022	Data Foto 23/02/2022	Data Foto 23/02/2022
		
Representação Fachada Principal	Representação Fachada Principal	Representação Fachada Principal
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto 23/02/2022	Data Foto 23/02/2022	Data Foto 23/02/2022
		
Representação Fachada Principal	Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto 23/02/2022	Data Foto 23/02/2022	Data Foto 23/02/2022
		
Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua	
Descrição	Descrição	
Data Foto 23/02/2022	Data Foto 23/02/2022	

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/02/2022

Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 555.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.6,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano2,70% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,46% ao ano

Total 20,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização60 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

68,11%

R\$ 378.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx