

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MICHELLI DA SILVA ALMEIDA	Nº CPF / CNPJ 30474548848	Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL NOBRE VI	
Valor Compra Venda R\$ 245.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010196125	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 92.886	
Logradouro R ESTACAO BOTUJURU	Nº 107	Andar	Complemento CS 2
Bairro/Setor PORTAL DA ESTACAO	Cidade FRANCO DA ROCHA	UF SP	CEP 07868-050 Latitude -23.310705 Longitude -46.714821

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço <input type="checkbox"/> Artesiano				Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
	<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote)		
Tipo Pavimentação: Asfalto					
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente 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				Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo
	<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Favela	
Limites do Bairro/Setor					
Fatores Valorizantes <input checked="" 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

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Densível Pronunciado (Accidentado)	Formato <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Fração Ideal: 30,120000 %	Testada (Frente): 0,00 m Fundos _____ m	Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo do Acompanhante

- Corretor Proprietário / Construtora Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Responsável Construtora Engenheiro da Obra Zelador Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado		Nº de Pavimentos: Nº Unidades Por Andar: Nº Total de Unidades no condomínio: 4		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 acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio <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		Idade Aparente Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Estado Conservação Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Tipo Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Anos 1 Ano Construção		
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 67,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 67,00 m ² Área Averbada: 67 m ² Área não Averbada: 0 m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2	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	

Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço: 0010196125

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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Data da Vistoria: 14/02/2022

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

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R DIADEMA		Nº 240	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	ESTANCA LAGO AZUL	Cidade FRANCO DA ROCHA	UF SP	CEP 07866-200	Latitude -23.296942	Longitude -46.710567
	Descrição Sala de estar, 2 Dormitórios, sendo que 1 possui varanda, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal e 2 vagas. Privacidade total!! Piso em cerâmica		Fonte de Informações ARCOVERDE IMOBILIARIA LTDA		Telefone (11) 97610-6894		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 14/02/2022	Valor m ² R\$ 5.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 46,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R DIADEMA		Nº 240	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	ESTANCA LAGO AZUL	Cidade FRANCO DA ROCHA	UF SP	CEP 07866-200	Latitude -23.296942	Longitude -46.710567
	Descrição 46m ² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas		Fonte de Informações Nossa Teto Company (Pirituba)		Telefone (11) 96319-1998		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 14/02/2022	Valor m ² R\$ 4.565,22	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 46,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 46		
3	Logradouro AV TONICO LENC		Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	ESTANCA LAGO AZUL	Cidade FRANCO DA ROCHA	UF SP	CEP 07861-000	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição 02 DORMITÓRIOS SALA AMPLA PARA DOIS AMBIENTES CONJUGADOS COZINHA PADRÃO AMERICANO ACABAMENTO EM PORCELANATO EQUADRIAS EM ALUMINIO BRANCO FEITOS SOB MEDIDA VIDRO TEMPERADO LAVATORIOS BANHEIRO EM MARMORE REVESTIMENTO PORCELANATO (ULTIMA TENDENCIA EM DECORACAO) TORNEIAS EM AÇO INOX		Fonte de Informações RG PRIME		Telefone (11) 96362-6044		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 14/02/2022	Valor m ² R\$ 5.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 50,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R ESTACAO BOTUJURU		Nº 33	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	PORTAL DA ESTACAO	Cidade FRANCO DA ROCHA	UF SP	CEP 07868-050	Latitude -23.310705	Longitude -46.714821
	Descrição 60m ² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas		Fonte de Informações Gustavo Vieira Andrade		Telefone (11) 97572-8942		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 14/02/2022	Valor m ² R\$ 5.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R DIADEMA		Nº 286	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	ESTANCA LAGO AZUL	Cidade FRANCO DA ROCHA	UF SP	CEP 07866-200	Latitude -23.297174	Longitude -46.710347
	Descrição Sala de estar, 2 dormitórios sendo que 1 possui varanda, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal e 1 vaga. Piso em cerâmica		Fonte de Informações ARCOVERDE IMOBILIARIA LTDA		Telefone (11) 97610-6894		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 14/02/2022	Valor m ² R\$ 4.347,83	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 46,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogenização

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)	Grau de Precisão: I											Homogeneização (R\$/m ²)
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	
Amostra 1	46,00	230.000,00	5.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	4.250,00
Amostra 2	46,00	210.000,00	4.565,22	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	3.880,44
Amostra 3	50,00	250.000,00	5.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	1,0000	1,0000	4.100,00
Amostra 4	60,00	300.000,00	5.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	4.350,00
Amostra 5	46,00	200.000,00	4.347,83	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	3.695,66
MÉDIAS DAS AMOSTRAS														4.055,22	
Saneamento das Amostras (+/-30%)														Valor Minimo	2.838,65
														Valor Máximo	5.271,79

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 67,00	Valor m ² : R\$ 4.055,22	Valor Edificação: R\$ 271.699,74
Valor de Liquidez: R\$ 185.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 271.699,74
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 272.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 272.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta 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 (m ²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
92.886	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 272.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e dois 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 SÃO PAULO 14/02/2022	
---	---

"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 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 Placa da rua

Data Foto 14/02/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 14/02/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

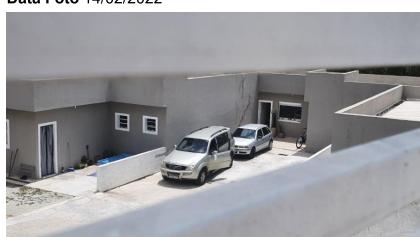
Data Foto 14/02/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 14/02/2022



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinhos

Data Foto 14/02/2022



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinhos

Data Foto 14/02/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022

Fotos da Amostra 4

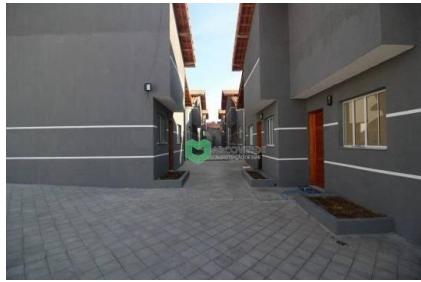


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022

Fotos da Amostra 5

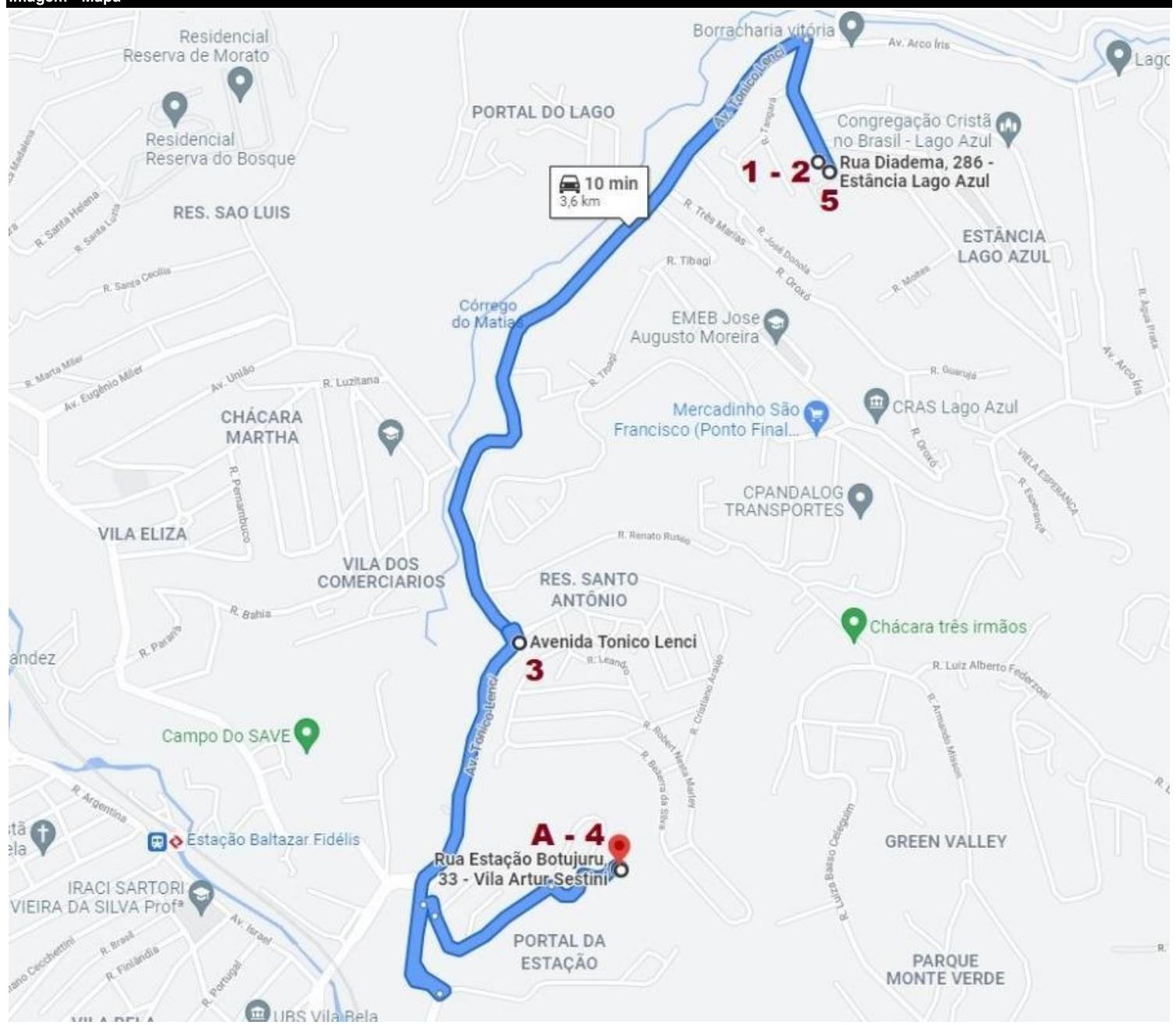


Representação Fachada Principal

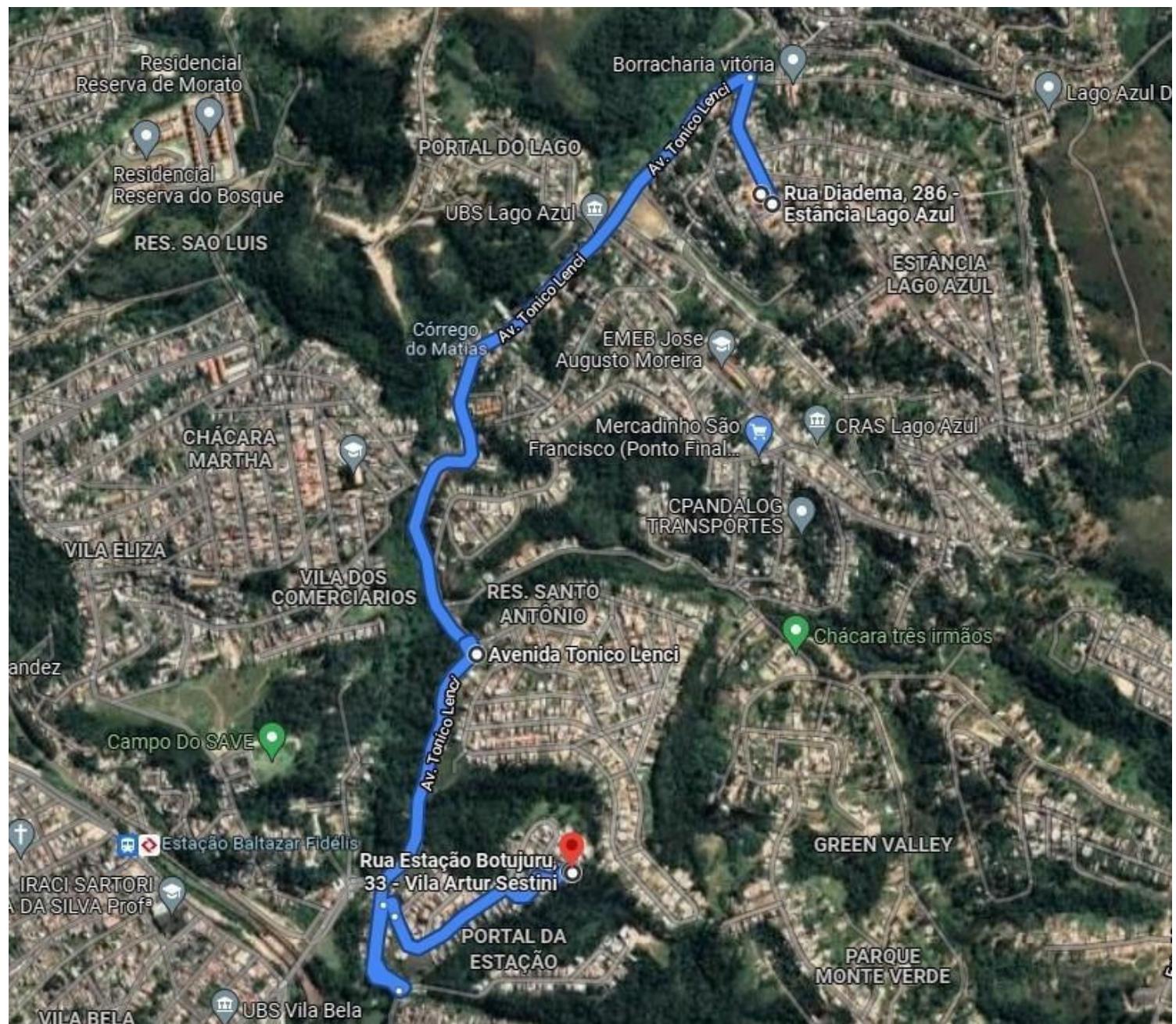
Descrição

Data Foto 14/02/2022

Imagen - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 272.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%
IPTU	1,00
Manutenção/administração	0,25% ao mês
Comissão de venda	0,10% ao mês
Total 1	0,36% ao mês

Taxa da aplicação financ.	
6,25% Taxa Selic+2%	
Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Custo financeiro	3,46% ao ano
Total 2	0,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 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.

68,01% R\$ 185.000,00

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	X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx