

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 ☐ 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) ☐ Rede Bancária ☒ 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 Limites do Bairro/Setor	Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ 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: 0,00 m² Fração Ideal: 30,120000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos _____ m Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo		Contato Telefônico Acompanhante:

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio: 4	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//Médio ☐ 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 1 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: 1	
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Ferro	Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 67,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 67,00 m² Área Averbada: 67 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2		Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 2 / 8

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	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			
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															MÉDIAS DAS AMOSTRAS		4.055,22	
															Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.838,65
																	Valor Máximo	5.271,79

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 67,00	Valor m²: 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 (m²)	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 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 / 8

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



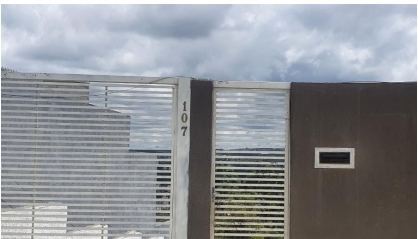
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 14/02/2022



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

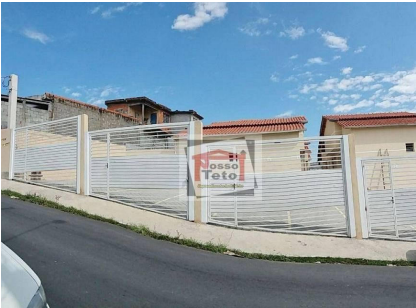


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022

Fotos da Amostra 3

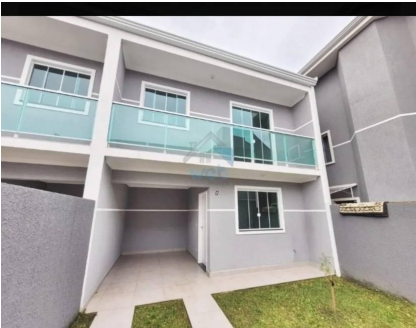


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022

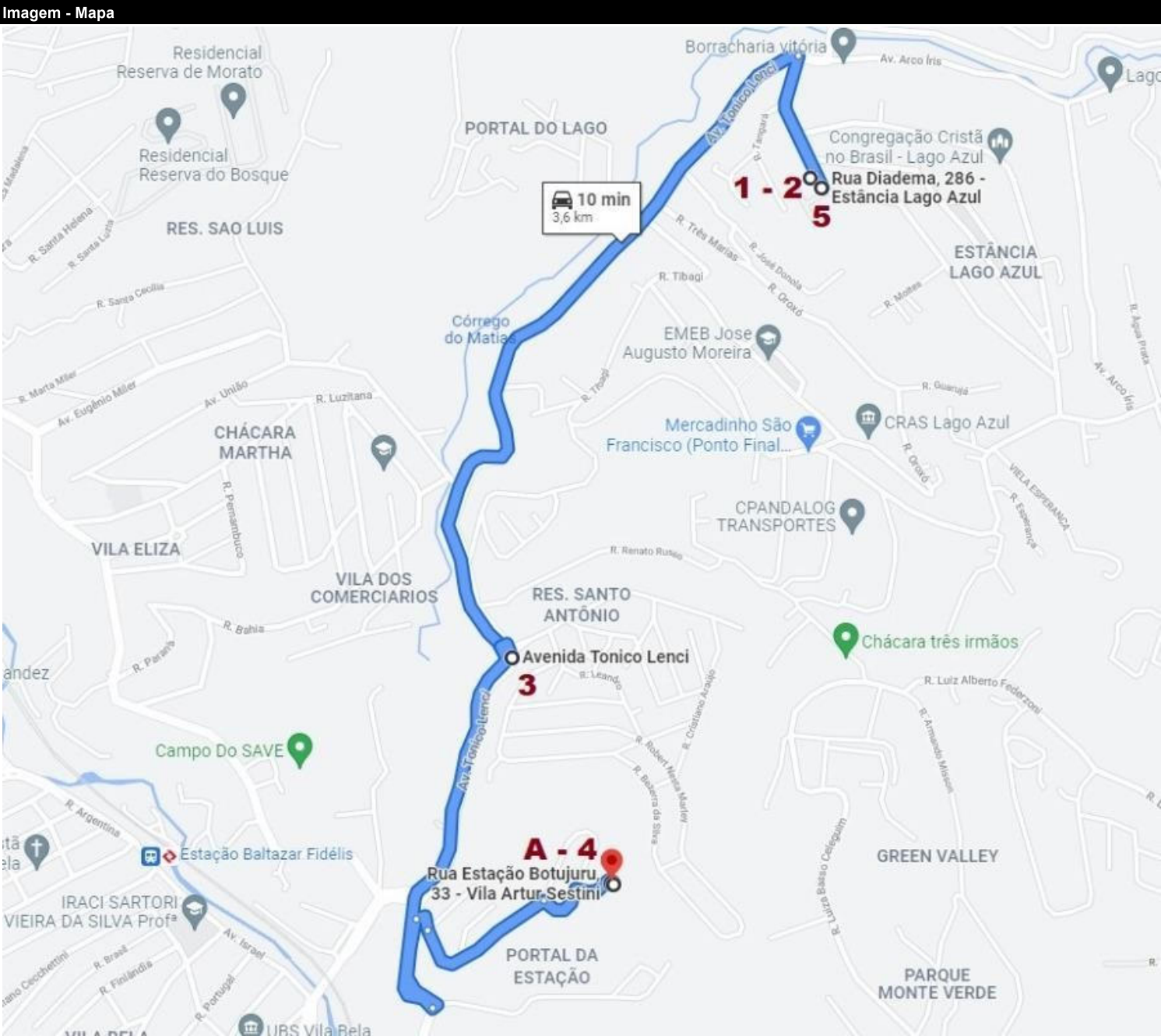
Fotos da Amostra 5



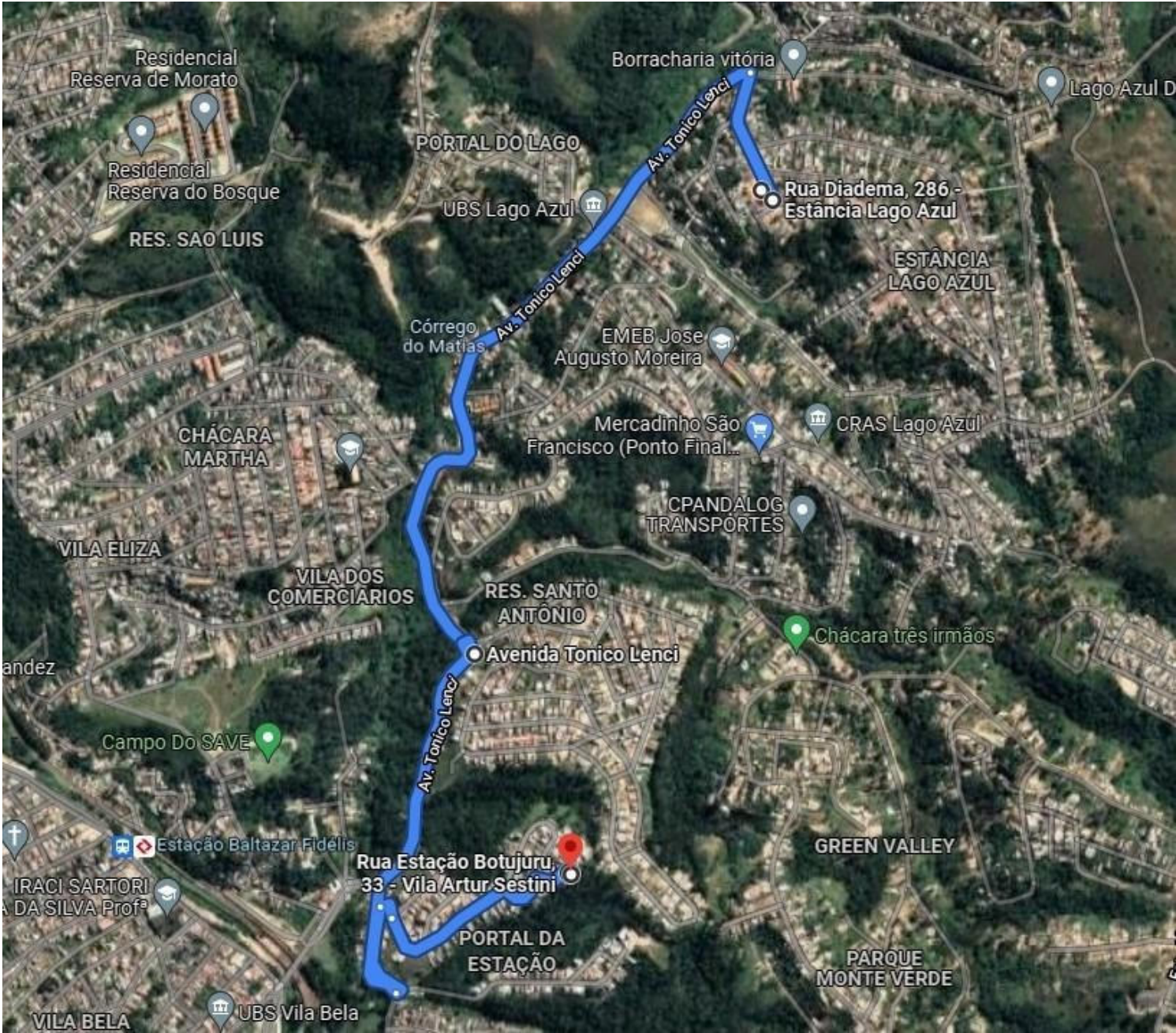
Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 14/02/2022



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) %

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.

68,01%

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