

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GISELE CRISTINA DE AMORIM		Nº CPF / CNPJ 36695359857	Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Villaggio DI Livorno	
Valor Compra Venda R\$ 613.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010226883	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 18	Matrícula 139.143	
Logradouro R JOAO AVELINO PINHO MELLAO		Nº 607	Andar 6º	
Bairro/Setor FAZENDA MORUMBI		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05659-010
			Latitude -23.607550	Longitude -46.727450

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <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		Infraestrutura Urbana <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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input checked="" type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" 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		Análise da Região do Bairro/Setor 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 Limites do Bairro/Setor		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 Fatores Valorizantes <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

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 4,612000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
--	--	---	---	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa	Contato Telefônico Acompanhante:
---	---	---

Tipo do Acompanhante <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 type="checkbox"/> 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: <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 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					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <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(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Total de Banheiros: 0
---	--	------------------------------

Fachada Principal Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 2	Nº Dormitórios
Dimensões Área Privativa: 143,99 m ² Área Comum (m ²): 152,50 m ² Área Total (m ²): 296,49 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 4 Descobertas 0 Privativas 0	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
---	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

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: 09/07/2022

- 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

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.

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

1	Logradouro R DAVID BEN GURION	Nº 1077	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM MONTE KEMEL	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05634-001	Latitude -23.609290 Longitude -46.734870
	Descrição Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 760.000 COD. 2134		Fonte de Informações MONTEIRO RIZZO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA		Telefone (11) 98478-6155
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 760.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2022	Valor m² R\$ 5.066,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro AV DOUTOR GUILHERME DUMONT VILARES	Nº 601	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM LONDRINA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05640-001	Latitude -23.608690 Longitude -46.743890
	Descrição Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 155 m² por R\$ 700.000 COD. 108811		Fonte de Informações Flecha Imóveis		Telefone (11) 98308-0909
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 28
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2022	Valor m² R\$ 4.516,13	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 155		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R ARMANDO BARRETO	Nº 274	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM COLOMBO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05628-060	Latitude -23.600488 Longitude -46.729328
	Descrição Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 152 m² por R\$ 700.000 COD. AP35241		Fonte de Informações Projeta Beasi Imóveis		Telefone (11) 99637-3418
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 28
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2022	Valor m² R\$ 4.605,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 152		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R GENERAL ELDES DE SOUSA GUEDES	Nº 100	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM COLOMBO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05628-050	Latitude -23.601170 Longitude -46.730570
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 169 m² por R\$ 810.000 COD. 065		Fonte de Informações BORGHETTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA		Telefone (11) 99505-0901
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 28
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 810.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2022	Valor m² R\$ 4.792,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 169		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro R PROFESSOR JOSE HORACIO MEIRELLES TEIXEIRA	Nº 737	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SUZANA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05630-130	Latitude -23.612290 Longitude -46.737300
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 165 m² por R\$ 700.000 COD. 538424		Fonte de Informações Hidaka Imóveis		Telefone (11) 98997-1102
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 28
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2022	Valor m² R\$ 4.242,42	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 165		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

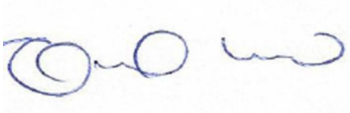
Tabela de homogeneização																
Grau de Fundamentação:				Grau de Precisão:												
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo												
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	150,00	760.000,00	5.066,67	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	4.467,43	
Amostra 2	155,00	700.000,00	4.516,13	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0700	0,9200	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	4.121,94	
Amostra 3	152,00	700.000,00	4.605,26	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0700	0,9200	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	4.203,29	
Amostra 4	169,00	810.000,00	4.792,90	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0700	0,9200	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	4.504,49	
Amostra 5	165,00	700.000,00	4.242,42	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0700	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	4.077,57	
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		4.274,94
Saneamento das Amostras (+/-30%)														Valor Mínimo	2.992,46	
Saneamento das Amostras (+/-30%)														Valor Máximo	5.557,43	

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 143,99	Valor m²: R\$ 4.274,94	Valor Edificação: R\$ 615.548,61
Valor de Liquidez: R\$ 404.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 615.548,61
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 616.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 616.000,00	Valor por extenso: seiscentos e dezesseis 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
139.143	0	Indefinido	4 vagas de garagem			
Valor Imóvel	R\$ 616.000,00	Valor por extenso: seiscentos e dezesseis 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	
11/07/2022	

"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 09/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2022



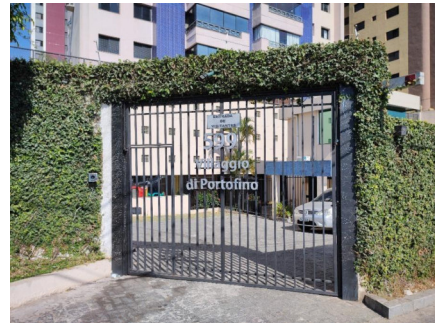
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDA
Data Foto 11/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDA
Data Foto 09/07/2022

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação

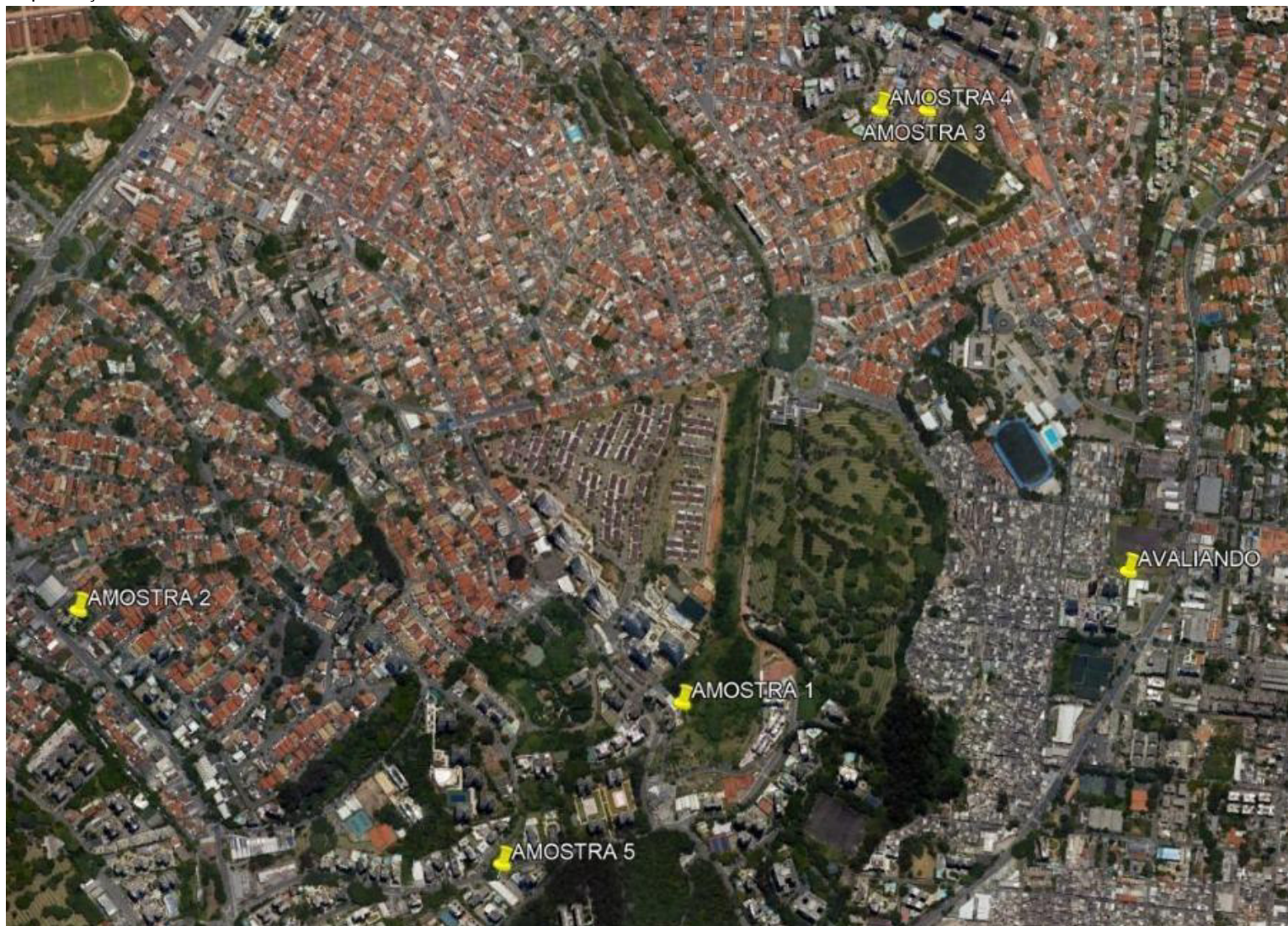
Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 616.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 %	Taxa da aplicação financ.	13,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	10,27% ao ano
Total 1	0,36% ao mês	Total 2	0,82% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,18% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 65,58% **R\$ 404.000,00****Diagnóstico de Mercado**

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx