

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALEX MUNIZ RIZIGO		Nº CPF / CNPJ 32123830895		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 195.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 010059277	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 9484	
Logradouro R JOAO BAPTISTA MAZETTO		Nº 99		Andar	
Bairro/Setor PARQUE DOS IPES		Cidade FARTURA		UF SP	
		CEP 18870-074		Latitude -23.384966	
				Longitude -49.517428	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <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		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 type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Lajota		Restritivos / Depreciação <input 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 type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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"/> Acive (> 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: 179,17 m ² Testada (Frente): 5,02 m Lado Direito: 20,95 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 13,84 m Lado Esquerdo: 19,00 m	
---	--	---	--	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 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					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <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) 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 2 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: 1	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 67,91 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 67,91 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" 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: 02/04/2022

- 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 permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

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

1	Logradouro AV SAO CAETANO	Nº 132	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA NOVA	Cidade FARTURA	UF SP	CEP 18870-738	Latitude -23.392861 Longitude -49.503270
	Descrição Casa com 4 quartos (sendo 1 suite); Terreno com 350m²; Construção com 171m²; Garagem para vários carros;			Fonte de Informações Daniel Calabresi	Telefone (14) 99689-2074
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 171		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro R GASTAO VIDIGAL	Nº 483	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA NOVA	Cidade FARTURA	UF SP	CEP 18870-694	Latitude -23.389160 Longitude -49.507470
	Descrição Casa com 3 quartos (sendo 1 suite), sala, cozinha, banheiro; Garagem coberta para 2 carros; Área do terreno: 328 m² Área de Construção: 207 m².			Fonte de Informações Daniel Calabresi	Telefone (14) 99689-2074
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 207		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R VITORIO MANOEL DOGNANI	Nº 175	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor COLINA VERDE	Cidade FARTURA	UF SP	CEP 18870-616	Latitude -23.394144 Longitude -49.507969
	Descrição 3 Quartos (sendo 1 suite com banheira), 2 Salas, Cozinha, Lavanderia, Quintal Grande com Pomar, sistema alarme com câmeras de monitoramento, ar condicionado. Ref.: CA00001 CASA			Fonte de Informações Reallar Fartura	Telefone (14) 99885-6317
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 15,00
	Área Privativa 419.85		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro R VITORIO FURLAN	Nº 44	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA MANOEL MORENO	Cidade FARTURA	UF SP	CEP 18870-544	Latitude Longitude
	Descrição 3 dormitórios sendo 1 suite sendo 1 suite com closet 4 banheiros 4 vagas sendo 4 vagas cobertassala1 sala			Fonte de Informações Reallar Fartura	Telefone (14) 99885-6317
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 236.41		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro R VITORIO FURLAN	Nº 102	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA MANOEL MORENO	Cidade FARTURA	UF SP	CEP 18870-544	Latitude Longitude
	Descrição Casa com 2 suítes; Sala, cozinha planejada; Garagem para 2 carros; Churrasqueira, Banheiro externo; Piscina.			Fonte de Informações Daniel Calabresi	Telefone (14) 99689-2074
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 170		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:		Grau de Precisão:							
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	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000	
2	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000	
3	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000	
4	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216	
5	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232	

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	350.000,00	171,00	1.767,46	0,919	0,7000	1.137,01	194.428,71	0,90	140.014,16
2	390.000,00	207,00	1.767,46	0,919	0,7000	1.137,01	235.361,07	0,90	139.175,04
3	600.000,00	419,85	1.767,46	0,844	0,7000	1.044,22	438.415,77	0,90	145.425,81
4	400.000,00	200,00	1.767,46	1,070	0,8216	1.553,80	310.760,00	0,90	80.316,00
5	420.000,00	170,00	1.767,46	1,070	0,9232	1.745,94	296.809,80	0,90	110.871,18

Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	350,00						400,04	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	1,0000	432,04
Amostra 2	328,00						424,31	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0700	1,0000	454,01
Amostra 3	469,85						309,52	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000	1,1200	1,0000	415,99
Amostra 4	204,16						393,40	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	405,20
Amostra 5	250,00						443,48	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	461,22
MÉDIAS DAS AMOSTRAS													433,69	
Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência													Valor Mínimo	303,58
Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Máximo	563,80

Determinação Valor Terreno										
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	179,17	433,69	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	433,69	77.704,24

Determinação Valor Construção									
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.		
60	2,00	3	Regular	2,00	0,9600	20,00	0,9680		
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor				
67,91	1.767,46	1,070	0,9680	1.830,66	124.320,12				

Determinação Valor Imóvel			
Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
77.704,24	124.320,12	1,0000	202.024,36

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 179,17	Valor m²: R\$ 433,69	Valor Terreno: R\$ 77.704,24
Área da Edificação (m²): 67,91	Valor m²: R\$ 1.830,66	Valor Edificação: R\$ 124.320,12
Valor de Liquidez: R\$ 137.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 202.024,36
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 202.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento	
Valor Terreno	R\$ 78.000,00
Valor Edificação	R\$ 124.000,00
Valor do(s) Anexo(s)	
Valor do(s) Anexo(s)	

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
9484	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 202.000,00	Valor por extenso: duzentos 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	04/04/2022
--------------	-----------	------------

"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 Vista da Rua
Descrição Placa da rua
Data Foto 04/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/04/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/04/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 04/04/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Frente da casa
Data Foto 04/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 04/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 04/04/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Cavalete
Data Foto 04/04/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Relógio
Data Foto 04/04/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

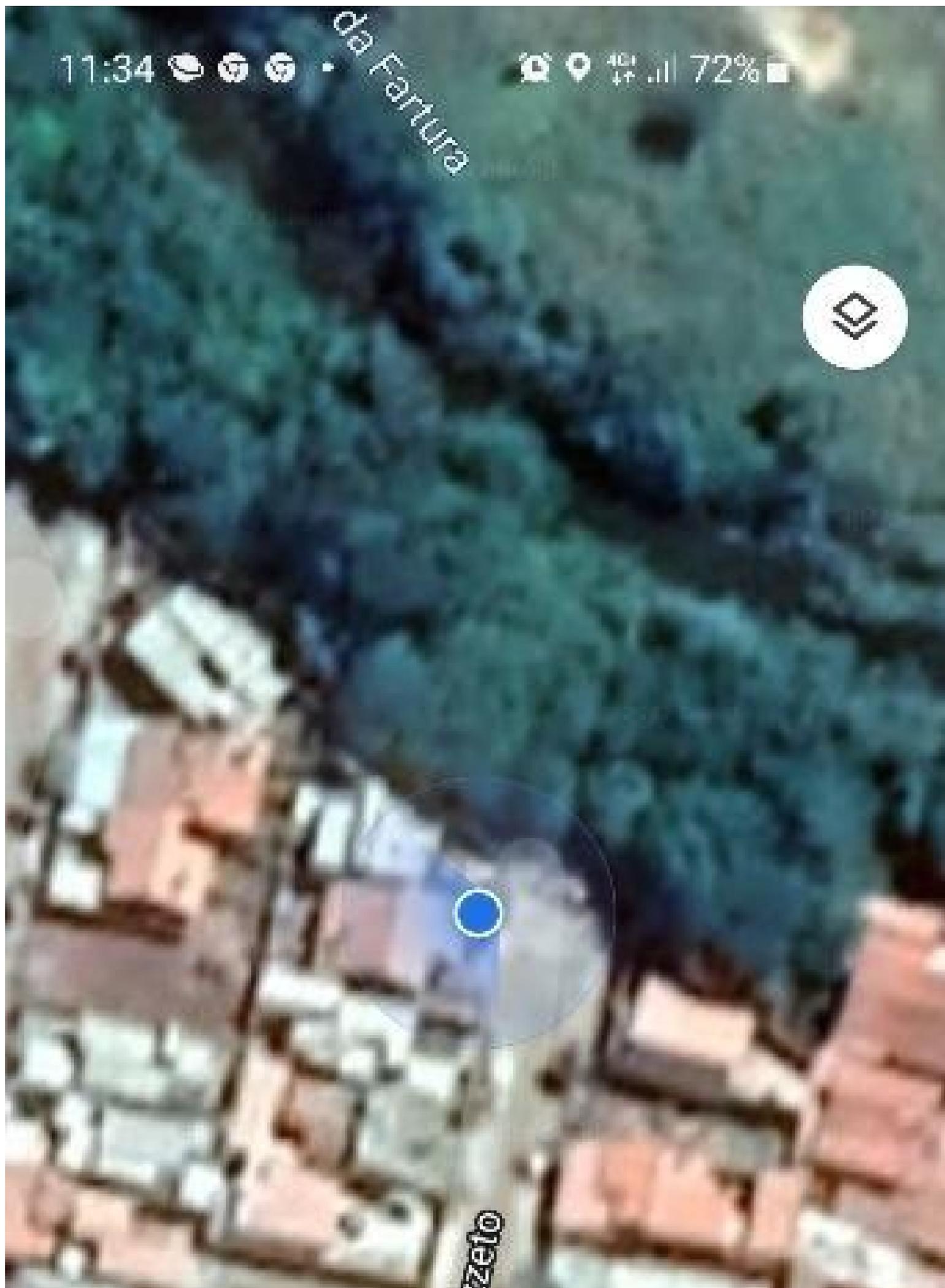


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 202.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	6,25%	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	3,46%	ao ano
Total 1	0,36%	ao mês	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. 67,82% **R\$ 137.000,00**

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		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx