

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TEREZA NERI DE OLIVEIRA MENDES		Nº CPF / CNPJ 07446905875		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 520.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010038689	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 4.026	
Logradouro R MARIANO PIATO		Nº 27		Complemento	
Bairro/Setor VILA GENOVEVA		Cidade VALINHOS		UF SP	CEP 13277-412 Latitude -22.985390 Longitude -46.997000
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☒ Crescente ☐ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia ☐ Plana / Semi-Plana ☒ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular	Dimensões Área Total: 315,20 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m		
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ 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 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/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pedras/Pintura		Esguadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Nº Dormitórios		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
Dimensões		Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 0		☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Área Privativa: 181,17 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 181,17 m²		Área Averbada: 181,17 m² Área não Averbada 0 m²			

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 permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

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?

Sim

Não

Observações Finais

Amstras:										Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno						
1	Logradouro R DOUTOR ARMANDO COSTA MAGALHAES			Nº 156		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor VILA SANTO ANTONIO			Cidade VALINHOS		UF SP		CEP 13270-490		Latitude -22.979180		Longitude -47.009510				
	Descrição Linda casa para venda com 300M² de terreno, 170 M² de construção. A casa possui 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha com móveis e despensa, uma ampla garagem e quintal. Excelente localização, fica a 2 minutos do Shopping Valinhos, possui muitos comércios no bairro, facil acesso ao centro.						Fonte de Informações EURICO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Unidade Valinhos			Telefone (19) 3929-7554						
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 25		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00		Data Venda / Oferta 05/09/2022		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 300,00		Área da Edificação (m²) 170,00			
	Área Privativa 170				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60							
2	Logradouro R IGNACIO SPADACCIA			Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor VILA SANTO ANTONIO			Cidade VALINHOS		UF SP		CEP 13270-520		Latitude -22.977810		Longitude -47.011280				
	Descrição Casa com ótima localização em Valinhos 3 dormitórios sendo uma suíte com armario banheiro sala de estar sala de jantar sala de tv cozinha lavanderia churrasqueira jardim quintal 4 vagas.						Fonte de Informações Bertuol Imóveis			Telefone (19) 3836-3836						
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 4		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00		Data Venda / Oferta 05/09/2022		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 336,00		Área da Edificação (m²) 141,00			
	Área Privativa 141				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60							
3	Logradouro R PEDRO CARLOS CAGLIARI			Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor VILA SANTO ANTONIO			Cidade VALINHOS		UF SP		CEP 13270-500		Latitude -22.977240		Longitude -47.009430				
	Descrição 280 m² Total 90 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos						Fonte de Informações Leardi Valinhos			Telefone (19) 3244-3030						
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00		Data Venda / Oferta 05/09/2022		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 280,00		Área da Edificação (m²) 90,00			
	Área Privativa 90				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60							
4	Logradouro R CASIMIRO DE ABREU			Nº 151		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor VILA COQUEIRO			Cidade VALINHOS		UF SP		CEP 13276-045		Latitude -22.978639		Longitude -46.995886				
	Descrição Casa com 2 quartos (sendo 1 suíte com armário) 1 sala espaçosa e 1 cozinha grande (com coifa e armário embutido) e 2 banheiros. Possui 1 área de serviço e quintal grande com área verde. Bairro próximo ao centro de Valinhos.						Fonte de Informações LUCAS HARDMAN			Telefone (12) 98110-2010						
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00		Data Venda / Oferta 05/09/2022		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 230,00		Área da Edificação (m²) 110,00			
	Área Privativa 110				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60							
5	Logradouro R DOUTOR ALFREDO ZACHARIAS			Nº 1113		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor VILA PAGANO			Cidade VALINHOS		UF SP		CEP 13277-280		Latitude -22.997504		Longitude -46.997449				
	Descrição Casa térrea 300M² de terreno/ 217M² de área construída com 4 quartos/ 2 suítes por R\$ 670.000,00 em Jardim Maracanã Valinhos-SP.						Fonte de Informações Fabiane de Azevedo			Telefone (19) 99262-1050						
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 3		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 4		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 670.000,00		Data Venda / Oferta 05/09/2022		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 300,00		Área da Edificação (m²) 217,00			
	Área Privativa 217				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60							

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

Página 2 / 4

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

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	25,00	42	Regular	2,00	0,6890	20,00	0,7512
2	60	30,00	50	Regular	2,00	0,6090	20,00	0,6872
3	60	30,00	50	Regular	2,00	0,6090	20,00	0,6872
4	60	30,00	50	Regular	2,00	0,6090	20,00	0,6872
5	60	20,00	33	Regular	2,00	0,7570	20,00	0,8056

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	580.000,00	170,00	1.908,33	1,056	0,7512	1.513,82	257.349,40	0,90	290.385,54
2	650.000,00	141,00	1.908,33	1,570	0,6872	2.058,90	290.304,90	0,90	323.725,59
3	450.000,00	90,00	1.908,33	1,200	0,6872	1.573,69	141.632,10	0,90	277.531,11
4	480.000,00	110,00	1.908,33	1,570	0,6872	2.058,90	226.479,00	0,90	228.168,90
5	670.000,00	217,00	1.908,33	1,056	0,8056	1.623,44	352.286,48	0,90	285.942,17

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	300,00	967,95	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	948,59
Amostra 2	336,00	963,47	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	973,10
Amostra 3	280,00	991,18	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	961,44
Amostra 4	230,00	992,04	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	912,68
Amostra 5	300,00	953,14	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	934,08

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS						945,98	
Saneamento das Amostras (+/-30%)						Valor Mínimo	662,18
						Valor Máximo	1.229,77

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	315,20	945,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	945,98	298.172,90

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	25,00	42	Regular	2,00	0,6890	20,00	0,7512

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
181,17	1.908,33	1,056	0,7512	1.513,82	274.258,77

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
298.172,90	274.258,77	1,0000	572.431,67

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 315,20	Valor m²: R\$ 945,98	Valor Terreno: R\$ 298.172,90
Área da Edificação (m²): 181,17	Valor m²: R\$ 1.513,82	Valor Edificação: R\$ 274.258,77

Valor de Liquidez: R\$ 389.000,00

Valor Imóvel:	R\$ 572.431,67
Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 572.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 298.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e oito mil reais
Valor Edificação	R\$ 274.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e quatro 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
4.026	0	Indefinido				

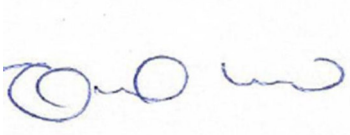
Valor Imóvel	R\$ 572.000,00	Valor por extenso: quinhentos e setenta e dois mil reais
--------------	----------------	--

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
05/09/2022



"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 Identificação Numérica
Descrição PLACA
Data Foto 05/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 05/09/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 05/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDO
Data Foto 05/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DIREITO
Data Foto 05/09/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 572.000,00

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.15,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano11,89% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,45% 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\$ 389.000,00

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx