

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VALERIA RODRIGUES DOURADO		Nº CPF / CNPJ 26836837822		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 310.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010300108	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 23406	
Logradouro R WASHINGTON LUIZ		Nº 431		Andar	
Bairro/Setor LABATE		Cidade LINS		UF SP	
		CEP 16400-550		Latitude -21.677890	
				Longitude -49.767400	

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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		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 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 type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 4,166000 % 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 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: 1	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 69,16 m ² Área Comum (m ²): 19,54 m ² Área Total (m ²): 88,70 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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: 09/09/2022

- 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?
 Matrícula não averba direito a vaga de garagem, para cálculo a vaga não foi considerada.
- 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 semelhantes.

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

1 Logradouro R FLORIANO PEIXOTO Nº 525		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade LINS		UF SP		CEP 16400-100	
Latitude -21.672810		Longitude -49.754440		Descrição Apartamento com 2 dormitórios à venda, 81 m² por R\$ 250.000,00 - Centro - Lins/SP AP0114-PRJZ		Fonte de Informações Primal Imóveis	
Telefone (14) 99119-8787		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\$ 250.000,00		Data Venda / Oferta 13/09/2022		Valor m² R\$ 3.086,42		Padrão Normal//Médio	
Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 81,00		Área Privativa 81	
Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60					
2 Logradouro R JOAO MOREIRA DA SILVA Nº 297		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM AMERICANO		Cidade LINS		UF SP		CEP 16400-660	
Latitude -21.666678		Longitude -49.757962		Descrição Apartamento de 2 quartos (2º andar), 65 m² à venda por R\$ 220.000 - Jardim Americano - Lins/SP AP0020-1968		Fonte de Informações 1968 Imóveis	
Telefone (14) 98123-2370		Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2	
Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 25		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00		Data Venda / Oferta 13/09/2022		Valor m² R\$ 3.366,49		Padrão Normal//Médio	
Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 65,35		Área Privativa 65,35	
Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60					
3 Logradouro R ALVARO DE SOUZA OLIVEIRA Nº 151		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM SANTUARIO DE FATIMA		Cidade LINS		UF SP		CEP 16403-175	
Latitude		Longitude		Descrição Apartamento com 2 dormitórios, 47 m² - venda por R\$ 155.000 - Jardim Santuário de Fátima - Lins/SP		Fonte de Informações Primal Imóveis	
Telefone (14) 99119-8787		Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2	
Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00		Data Venda / Oferta 13/09/2022		Valor m² R\$ 3.297,87		Padrão Normal//Médio	
Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 47,00		Área Privativa 47	
Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60					
4 Logradouro R JOAO TEODORO Nº 303		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor GARCIA		Cidade LINS		UF SP		CEP 16400-221	
Latitude -21.678640		Longitude -49.762630		Descrição Apartamento com 3 dormitórios à venda, 130 m² por R\$ 400.000,00 - Jardim Ariano - Lins/SP AP0038-PRJZ		Fonte de Informações Primal Imóveis	
Telefone (14) 99119-8787		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\$ 400.000,00		Data Venda / Oferta 13/09/2022		Valor m² R\$ 3.076,92		Padrão Normal//Médio	
Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 130,00		Área Privativa 130	
Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60					
5 Logradouro R WASHINGTON LUIZ Nº 431		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor LABATE		Cidade LINS		UF SP		CEP 16400-550	
Latitude -21.677890		Longitude -49.767400		Descrição Apartamento com 3 dormitórios à venda, 76 m² por R\$ 270.000,00 - Labatê - Lins/SP AP0233-LINO (Mesmo condomínio avaliando, TÉRREO)		Fonte de Informações LINS IMÓVEIS - VERA	
Telefone (14) 99705-5113		Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 3	
Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 25		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00		Data Venda / Oferta 13/09/2022		Valor m² R\$ 3.552,63		Padrão Normal//Médio	
Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 76,00		Área Privativa 76	
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	81,00	250.000,00	3.086,42	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,1000	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	3.018,89	
Amostra 2	65,35	220.000,00	3.366,49	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	2.880,17	
Amostra 3	47,00	155.000,00	3.297,87	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,8800	1,2000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	2.977,58	
Amostra 4	130,00	400.000,00	3.076,92	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	2.901,04	
Amostra 5	76,00	270.000,00	3.552,63	1,0000	1,0000	0,9000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	3.587,45	
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		3.073,03
Saneamento das Amostras (+/-30%)														Valor Mínimo	2.151,12	
														Valor Máximo	3.994,93	

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 69,16	Valor m²: R\$ 3.073,03	Valor Edificação: R\$ 212.530,75
Valor de Liquidez: R\$ 145.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 212.530,75
Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 213.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 213.000,00	Valor por extenso: duzentos e treze 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
23406	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 213.000,00	Valor por extenso: duzentos e treze 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 13/09/2022	

"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 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 Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 09/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

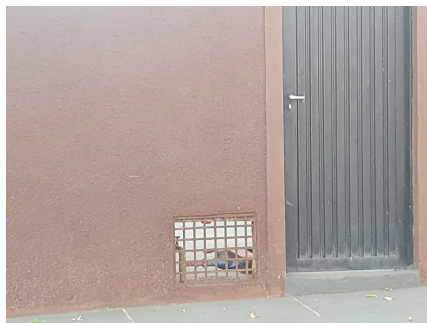
Data Foto 09/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 09/09/2022

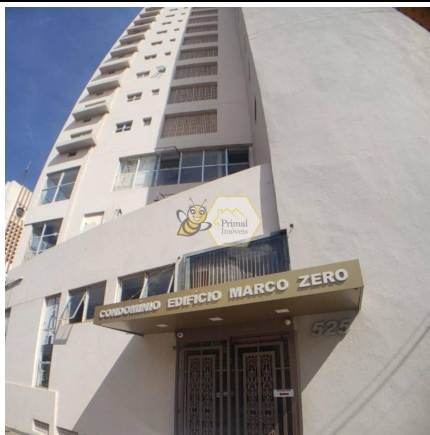


Representação Vista da Rua

Descrição

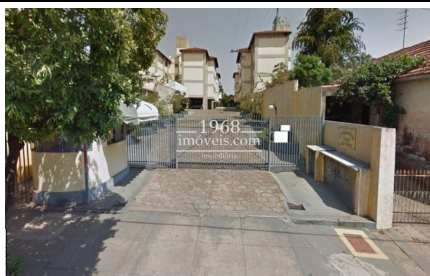
Data Foto 09/09/2022

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: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 213.000,00

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.	15,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	Inflação média ao ano	11,89%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro		3,45% 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. 68,08% **R\$ 145.000,00****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	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx