

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PEDRO HENRIQUE CAETANO		Nº CPF / CNPJ 41577893859		Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL PARQUE SAN MARINO	
Valor Compra Venda R\$ 335.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010161303	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 17.033	
Logradouro R GENOVA		Nº 46		Andar	
Bairro/Setor CACHOEIRA ABAIXO		Cidade PIRACAIÁ		UF SP	
		CEP 12970-000		Latitude	
				Longitude	
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"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo		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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 125,00 m ² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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"/> 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 4 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 105,43 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 105,43 m ² Área Averbada: 105,43 m ² Área não Averbada 0 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
 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 assemelhados.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 23/02/2022
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 - 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem?
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 - 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares?
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
 - 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 - 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?
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Observações Finais

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

1	Logradouro R BENEDITO VIEIRA SILVA	Nº 235	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VISTA ALEGRE	Cidade PIRACAIA	UF SP	CEP 12970-000	Latitude -23.056460 Longitude -46.357034
	Descrição CASA A VENDA EM PIRACAIA - CENTRO Terreno - 300,00 m² Área Construída - 129,00 m² Casa principal 3 Dormitórios Sala 1 Cozinhas 1 Banheiros 1 garagem coberta e a descoberta Quintal Casa secundária 1 Dormitório 1 banheiro Sala/Cozinha americana		Fonte de Informações Real Leão Imóveis		Telefone (11) 95555-9034
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 129		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro AV DOUTOR VALENTIN DEL NERO	Nº 44	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PIRACAIA	UF SP	CEP 12970-000	Latitude -23.055998 Longitude -46.351769
	Descrição O imóvel possui 290m2 de área total e 207m2 de área construída, configurada com: Casa Principal com: 2 quartos, 1 banheiro social, sala, cozinha		Fonte de Informações Cleyton H. Barroso		Telefone (11) 95281-0069
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 470.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 207		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R AFONSO CANDIDO LOPES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM SANTO AFONSO	Cidade PIRACAIA	UF SP	CEP 12970-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Possui 160m2 de área total e 100m2 de área construída. configurada em: - 3 Quartos, sendo 1 Suíte; - Corredor de acesso aos quartos; - 1 Banheiro Social; - Cozinha e Lavanderia; - Sala para 2 ambientes (jantar e estar); - 1 Vaga Descoberta.		Fonte de Informações Cleyton H. Barroso		Telefone (11) 95281-0069
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro R JOSE ANGELIN DA ROCHA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SABESP	Cidade PIRACAIA	UF SP	CEP 12970-000	Latitude -23.048164 Longitude -46.345773
	Descrição Casa com 2 quartos, sendo 1 com ar condicionado, 1 banheiro, sala, cozinha, churrasqueira, piscina, edícula com 1 quarto e 1 banheiro e 1 garagem coberta cabendo 4 carros.		Fonte de Informações Boa Vista Imoveis		Telefone (11) 94337-2988
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro R MATEUS COSTA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PIRACAIA	UF SP	CEP 12970-000	Latitude -23.050625 Longitude -46.357505
	Descrição Casa com 2 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, lavanderia, quintal de terra no fundo e garagem coberta para 2 carros.		Fonte de Informações Boa Vista Imoveis		Telefone (11) 94337-2988
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 79		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				

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	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752					
2	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232					
3	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232					
4	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752					
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	550.000,00	129,00	1.753,81	1,776	0,8752	2.726,04	351.659,16	0,90	178.506,76				
2	470.000,00	207,00	1.753,81	1,056	0,9232	1.709,79	353.926,53	0,90	104.466,12				
3	250.000,00	100,00	1.753,81	1,056	0,9232	1.709,79	170.979,00	0,90	71.118,90				
4	450.000,00	150,00	1.753,81	1,560	0,8752	2.394,50	359.175,00	0,90	81.742,50				
5	300.000,00	79,00	1.753,81	1,386	0,9232	2.244,10	177.283,90	0,90	110.444,49				
Homogeneização													
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	300,00					595,02	1,1100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	660,47
Amostra 2	290,00					360,23	1,1100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	399,86
Amostra 3	160,00					444,49	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	471,16
Amostra 4	200,00					408,71	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	433,23
Amostra 5	177,00					623,98	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	648,94
Fatores:												522,73	
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização												MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
Localização												Saneamento das Amostras (+/-30%)	
												Valor Mínimo	
												Valor Máximo	
												365,91	
												679,55	
Determinação Valor Terreno													
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)			
2	125,00	522,73	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	522,73	65.341,25			
Determinação Valor Construção													
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.						
60	4,00	7	Regular	2,00	0,9400	20,00	0,9520						
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor								
105,43	1.753,81	1,386	0,9520	2.314,10	243.975,56								
Determinação Valor Imóvel													
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total					
65.341,25			243.975,56			1,0000		309.316,81					
Cálculo Valor Avaliação													
Área do Terreno (m²): 125,00					Valor m²: R\$ 522,73			Valor Terreno: R\$ 65.341,25					
Área da Edificação (m²): 105,43					Valor m²: R\$ 2.314,10			Valor Edificação: R\$ 243.975,56					
Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 309.316,81					
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 309.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento													
Valor Terreno	R\$ 65.000,00	Valor por extenso: sessenta e cinco mil reais											
Valor Edificação	R\$ 244.000,00	Valor por extenso: duzentos e quarenta 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							
17.033	0	Indefinido											
Valor Imóvel	R\$ 309.000,00	Valor por extenso: trezentos e nove 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													
23/02/2022													

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da rua
Data Foto 23/02/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/02/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/02/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 23/02/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 23/02/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 23/02/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/02/2022

Fotos da Amostra 5

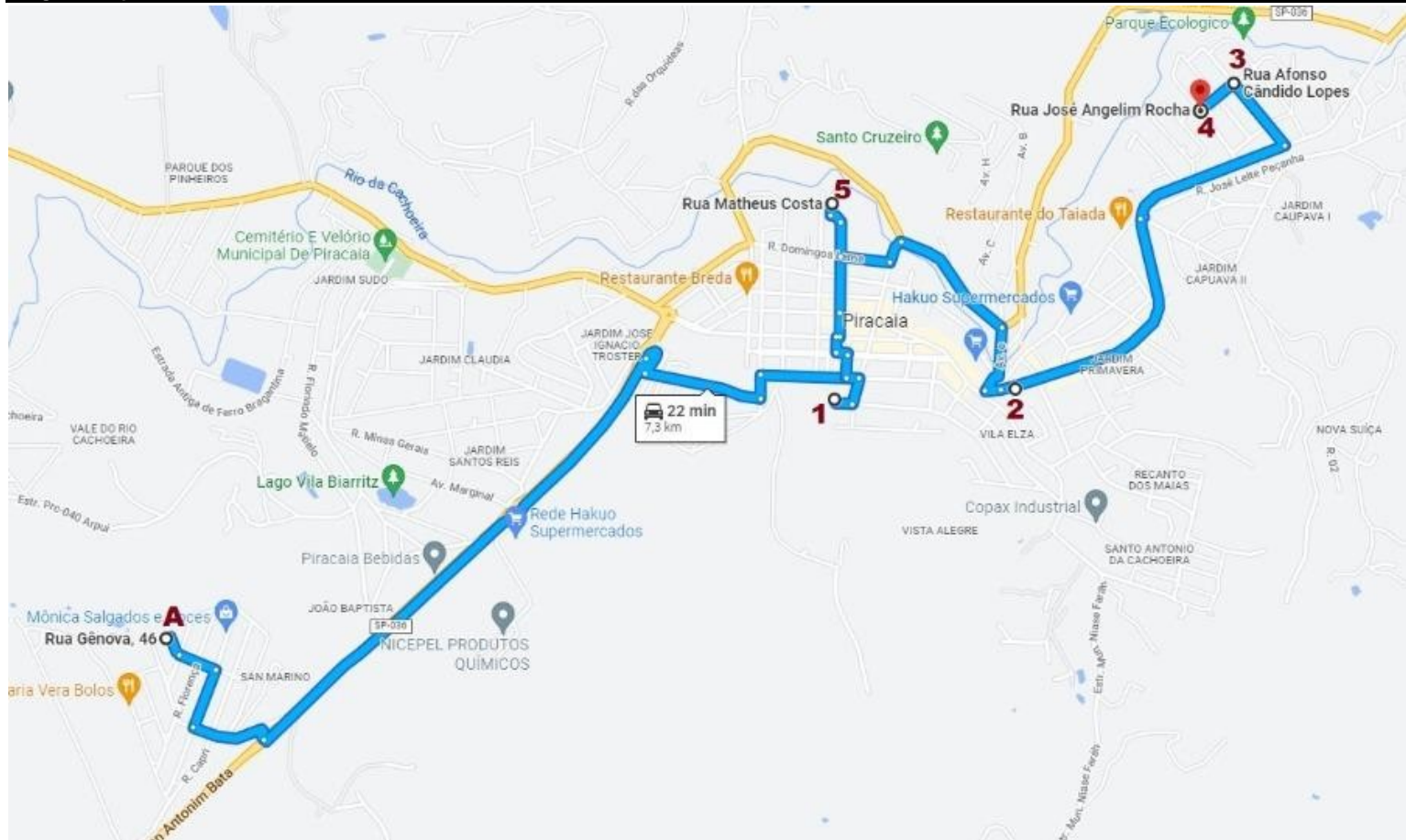


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/02/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 309.000,00

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. 67,96% **R\$ 210.000,00**

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:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx