

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANDRÉ GODOY ALVES		Nº CPF / CNPJ 21596598867	Nome Condomínio/Empreendimento Office Bethaville	
Valor Compra Venda R\$ 345.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010236492	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 176490	
Logradouro AV TRINDADE		Nº 254	Andar	Complemento SL N 910
Bairro/Setor BETHAVILLE I		Cidade BARUERI	UF SP	CEP 06404-326 Latitude -23.506369 Longitude -46.869016

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" 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: 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 checked="" 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 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		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: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,396100 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m		
---	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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: 16	Nº Unidades Por Andar: 18	Nº Total de Unidades no condomínio: 288	Nº de Elevadores: 5	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Comercial	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 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 type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input checked="" 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 6 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Uso do Imóvel Avaliando: Comercial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0			
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esguadrías Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 57,33 m ² Área Comum (m ²): 39,54 m ² Área Total (m ²): 96,87 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 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 autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

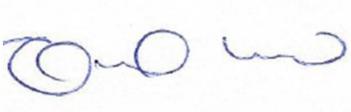
Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 02/09/2022
- 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?
 - 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

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

1	Logradouro AV TRINDADE	Nº 254	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BETHAVILLE I	Cidade BARUERI	UF SP	CEP 06404-326	Latitude -23.506369 Longitude -46.869016
	Descrição Maravilhosa sala comercial a venda no Edifício Office Bethaville com 57,06 m² de área útil, com 2 banheiros com exaustor, 2 ar-condicionado, acabamento com carpete, sacada, sala toda acabada, 1 vagas cobertas de garagem, o edifício contém sala de reunião.		Fonte de Informações ARBO IMÓVEIS		Telefone (11) 99929-3012
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6
	Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00	Data Venda / Oferta 02/09/2022	Valor m² R\$ 6.754,39	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 57		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro AV TRINDADE	Nº 254	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BETHAVILLE I	Cidade BARUERI	UF SP	CEP 06404-326	Latitude -23.506369 Longitude -46.869016
	Descrição 56m² 2 banheiros 1 vaga		Fonte de Informações Lucarelli Imóveis		Telefone (11) 97528-8432
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6
	Valor Venda / Oferta R\$ 383.691,00	Data Venda / Oferta 02/09/2022	Valor m² R\$ 6.851,63	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 56		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro AV TRINDADE	Nº 254	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BETHAVILLE I	Cidade BARUERI	UF SP	CEP 06404-326	Latitude -23.506369 Longitude -46.869016
	Descrição Trata-se de uma sala com 45,84 m², 2 banheiros e 1 vaga de garagem.		Fonte de Informações Almeida Titto Inteligência Imobiliária		Telefone (11) 94013-5199
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6
	Valor Venda / Oferta R\$ 286.000,00	Data Venda / Oferta 02/09/2022	Valor m² R\$ 6.217,39	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro AL ARAGUAIA	Nº 2044	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ALPHAVILLE INDUSTRIAL	Cidade BARUERI	UF SP	CEP 06455-906	Latitude -23.500390 Longitude -46.842640
	Descrição Sala de canto, duas paredes com janelas amplas 02 Banheiros Ar condicionado Central Piso elevado em ardósia com carpete azul escuro Teto de Gesso 01 vaga de garagem + estacionamento para visitantes		Fonte de Informações Kleber Rezende		Telefone (11) 94310-0369
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 02/09/2022	Valor m² R\$ 6.153,85	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro AL ARAGUAIA	Nº 2044	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ALPHAVILLE INDUSTRIAL	Cidade BARUERI	UF SP	CEP 06455-906	Latitude -23.500390 Longitude -46.842640
	Descrição Sala comercial com 50 m² para locação e venda no edifício CEA I Alphaville. 1 Vaga de garagem Ar condicionado central. Edifício faz parte do condomínio CEA, com três torres sendo que no complexo ha uma agencia do Bradesco, quatro restaurantes, dois cafés, heliponto e estacionamento mensal e avulso.		Fonte de Informações Alpha Imóvel Negócios Imobiliários administração Ltda		Telefone (11) 99107-6161
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6
	Valor Venda / Oferta R\$ 325.000,00	Data Venda / Oferta 02/09/2022	Valor m² R\$ 6.500,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 50		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: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores															
Método de Computação: Aditivo															
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	57,00	385.000,00	6.754,39	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.416,67
Amostra 2	56,00	383.691,00	6.851,63	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.509,05
Amostra 3	46,00	286.000,00	6.217,39	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	5.533,48
Amostra 4	52,00	320.000,00	6.153,85	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	5.661,54
Amostra 5	50,00	325.000,00	6.500,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	5.980,00
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															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
Valor Mínimo															
4.214,10															
Valor Máximo															
7.826,19															
Cálculo Valor Avaliação															
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00							
Área da Edificação (m²): 57,33				Valor m²: R\$ 6.020,15				Valor Edificação: R\$ 345.135,20							
Valor de Liquidez: R\$ 235.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 345.135,20							
				Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 345.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento															
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real													
Valor Edificação	R\$ 345.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e cinco 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									
176490	0	Indefinido													
Valor Imóvel	R\$ 345.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e cinco 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 UNO SANCHEZ				CREA / CAU 5061102131							
Local e Data															
SÃO PAULO															
02/09/2022															

"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 Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 02/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

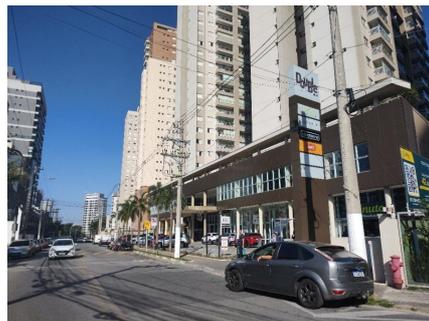
Data Foto 02/09/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

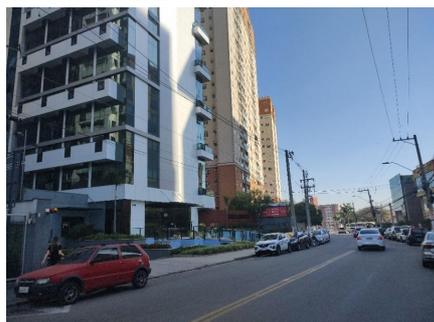
Data Foto 02/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 02/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 02/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/09/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/09/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/09/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/09/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/09/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 345.000,00

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. 68,12% **R\$ 235.000,00****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:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx