

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SIMARA LORRANE BARBOSA DE OLIVEIRA			Nº CPF / CNPJ 34934342869		Nome Condomínio/Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 403.000,00			Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010224360
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 100403	
Logradouro R COSMOPOLIS		Nº 572		Andar	
Bairro/Setor JARDIM BLUMENAU III		Cidade ARTUR NOGUEIRA		UF SP	CEP 13169-204
				Latitude -22.577380	Longitude -47.179160
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 247,77 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 7,57 m Fundos 15,11 m Lado Direito: 26,07 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA		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 ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção	
☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Baixo/Popular ☐ Normal/Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 0		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
Dimensões		Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 0		☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Área Privativa: 69,00 m²		Área Comum (m²): 0,00 m²		Área Total (m²): 69,00 m²	
Área Averbada: 69 m²		Área não Averbada 0 m²			
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Garagem	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado
Corredor	2	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado
Sala de Estar / Visitas	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado
Cozinha	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado
Dormitório	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado
Banheiro social	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado
Suíte	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado
Banheiro Suíte	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado
Lavanderia	1	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado	Não vistoriado

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: 21/01/2022

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. Descrições dos cômodos retirados do laudo anterior (13378547).

Amstras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R 10 DE ABRIL

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM BLUMENAU III

Cidade ARTUR NOGUEIRA

UF SP

CEP 13160-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa em Arthur Nogueira, em São Paulo: Com 2 dormitórios, sala de estar, banheiro, vaga de garagem descoberta para 4 veículos, área de serviço, quintal, jardim e com uma edícula nos fundos. Com 174M².

Fonte de Informações FABIO DE SOUZA NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Telefone (11) 96925-3138

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 21/01/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 1,00

Área Total do Terreno (em m²) 312,00

Área da Edificação (m²) 174,00

Área Privativa 174

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R DR ADEMAR DE BARROS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM BLUMENAU III

Cidade ARTUR NOGUEIRA

UF SP

CEP 13160-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 3 quartos para investimento comercial no centro de Artur Nogueira/SP. à venda, terreno de 422m² por R\$ 590.000 - Centro - Artur Nogueira/SP. Podendo utilizar de início para escritórios, assistência técnica, ou para construção nova. Frente ao Centro Cultural da cidade, localizada a Rua Dr. Adhemar de Barros.

Fonte de Informações RE/MAX Líder

Telefone (19) 3872-5875

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00

Data Venda / Oferta 21/01/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 1,00

Área Total do Terreno (em m²) 422,00

Área da Edificação (m²) 136,00

Área Privativa 136

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R AFONSO FACINI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SACILOTTO II

Cidade ARTUR NOGUEIRA

UF SP

CEP 13167-360

Latitude -22.557578

Longitude -47.169700

Descrição Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 217 m² por R\$ 350.000 COD. V1447

Fonte de Informações MARIANA FURIO DE WIT CORRETORA DE SEGUROS E IMOVEIS - ME

Telefone (19) 99318-5770

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 21/01/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 217,00

Área Privativa 217

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R FRANCISCO CABRINO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SACILOTTO II

Cidade ARTUR NOGUEIRA

UF SP

CEP 13167-360

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Nós temos uma oportunidade exclusiva para você morar ou ter sua empresa em Artur Nogueira/SP, frente a Lagoa dos pássaros. E no imóvel você conta com uma área de terreno fantástica de 351,60m², com 385m2 de área construída, sendo: Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala de jantar, sala de TV, cozinha, despensa, lavanderia, escritório. E nos fundos mais 1 banheiro, espaço para dormitório, despejo, escritório; E ainda tem Edícula com 1 dormitório, banheiro, sala e cozinha.

Fonte de Informações RE/MAX Líder

Telefone (19) 3872-5875

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 5

Total de Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 899.900,00

Data Venda / Oferta 21/01/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 1,00

Área Total do Terreno (em m²) 352,00

Área da Edificação (m²) 385,00

Área Privativa 385

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R GAGLIANO FONTANA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM BELA VISTA II

Cidade ARTUR NOGUEIRA

UF SP

CEP 13165-094

Latitude -22.558813

Longitude -47.158916

Descrição Excelente Sobrado bem localizado em Artur Nogueira com cômodos bem distribuídos, salas de estar, de jantar e TV, 3 quartos, sendo uma 1 suíte com closet em fase final de acabamento, banheiro social, cozinha ampla com armários,,lavanderia, banheiro de serviços, garagem coberta para 3 carros com portão eletrônico.

Fonte de Informações RE/MAX Líder

Telefone (19) 3872-5875

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 575.000,00

Data Venda / Oferta 21/01/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 274,00

Área Privativa 274

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 7

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

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	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632
2	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
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	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632

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	450.000,00	174,00	1.753,81	1,056	0,9632	1.783,87	310.393,38	0,90	125.645,96
2	590.000,00	136,00	1.753,81	1,572	0,8216	2.265,14	308.059,04	0,90	253.746,86
3	350.000,00	217,00	1.753,81	0,900	0,7000	1.104,90	239.763,30	0,90	99.213,03
4	899.900,00	385,00	1.753,81	1,212	0,8216	1.746,41	672.367,85	0,90	204.778,94
5	575.000,00	274,00	1.753,81	0,912	0,9632	1.540,61	422.127,14	0,90	137.585,57

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	312,00	402,71	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	426,87
Amostra 2	422,00	601,30	1,0700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	643,39
Amostra 3	300,00	330,71	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	381,97
Amostra 4	352,00	581,76	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	605,03
Amostra 5	200,00	687,93	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	653,53

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										542,16
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 379,51
										Valor Máximo 704,81

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	247,77	542,16	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	542,16	134.330,98

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	1,00	1,0000

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
69,00	3.902,98	1,000	1,0000	3.902,98	269.305,62

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
134.330,98	269.305,62	1,0000	403.636,60

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 247,77	Valor m²: R\$ 542,16	Valor Terreno: R\$ 134.330,98
Área da Edificação (m²): 69,00	Valor m²: R\$ 3.902,98	Valor Edificação: R\$ 269.305,62
Valor de Liquidez: R\$ 294.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 403.636,60
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 404.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 134.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e quatro mil reais
Valor Edificação	R\$ 270.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta 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
100403	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 404.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quatro mil reais
--------------	----------------	--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

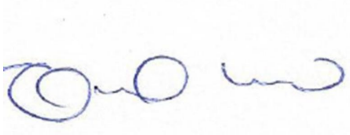
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU	5061102131
--------------------------	-----------------------------	-------------------	------------------------	------------	------------

Local e Data

SAO PAULO

21/01/2022



"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".

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

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da Rua
Data Foto 21/01/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/01/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 21/01/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 21/01/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 21/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Cavalete
Data Foto 21/01/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/01/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/01/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/01/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/01/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 21/01/2022

Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 404.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU

1,00

0,00% ao mês

Manutenção/administração

0,25%

ao mês

Comissão de venda

0,13%

ao mês

Total 1

0,38%

ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

6,25%

Taxa Selic+4%

Inflação média ao ano

2,70%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

3,46%

ao ano

Total 2

0,28%

ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,66%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

48

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.

72,77%

R\$ 294.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto	x	médio		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:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx