

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Valdir Aparecido do Prado			Nº CPF / CNPJ 07905348865			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 222.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010216462				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 9736						
Logradouro R PROFESSOR LUTHEGARDES DE CASTRO		Nº 107		Andar		Complemento LT 9 QD D				
Bairro/Setor VILA POPULAR		Cidade SANTA CRUZ DO RIO PARDO		UF SP		CEP 18915-418		Latitude		Longitude
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			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 ☐ Alveio (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 225,00 m² Testada (Frente): 9,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 9,00 m Lado Esquerdo: 25,00 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 ☐ Habitado ☐ Desabitado ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 36 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 Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0			
Dimensões Área Privativa: 122,51 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 122,51 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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 semelhantes.

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

A matrícula averba construção de forma genérica.

Amostras:											
Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno											
1	Logradouro R ADOLFO TURCATO			Nº 0		Andar		Complemento			
	Bairro/Setor JARDIM UNIAO			Cidade SANTA CRUZ DO RIO PARDO		UF SP		CEP 18910-100			
	Latitude -22.896023			Longitude -49.642308			Proximidade do Imóvel km				
	Descrição CASA				Fonte de Informações Eduardo Cardoso			Telefone (14) 99743-9789			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15			
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa								
	Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2021		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00			
Área Privativa 125				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R JERONIMO LOGERFO			Nº 0		Andar		Complemento			
	Bairro/Setor			Cidade SANTA CRUZ DO RIO PARDO		UF SP		CEP 18900-000			
	Latitude 0			Longitude 0			Proximidade do Imóvel km				
	Descrição CASA				Fonte de Informações Eduardo Cardoso			Telefone (14) 99743-9789			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15			
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa								
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2021		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00			
Área Privativa 99.52				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R VICENTE LUCAS			Nº 751		Andar		Complemento			
	Bairro/Setor JARDIM PLANALTO			Cidade SANTA CRUZ DO RIO PARDO		UF SP		CEP 18910-142			
	Latitude -22.891202			Longitude -49.648119			Proximidade do Imóvel km				
	Descrição CASA				Fonte de Informações Eduardo Cardoso			Telefone (14) 99743-9789			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15			
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa								
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2021		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 20,00			
Área Privativa 124.36				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R LUIZ GOZZO			Nº 95		Andar		Complemento			
	Bairro/Setor JARDIM BELA VISTA			Cidade SANTA CRUZ DO RIO PARDO		UF SP		CEP 18910-160			
	Latitude -22.890200			Longitude -49.644140			Proximidade do Imóvel km				
	Descrição CASA				Fonte de Informações Eduardo Cardoso			Telefone (14) 99743-9789			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15			
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa								
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2021		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00			
Área Privativa 175				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R ANTONIO MARDEGAN			Nº 584		Andar		Complemento			
	Bairro/Setor CENTRO			Cidade SANTA CRUZ DO RIO PARDO		UF SP		CEP 18900-049			
	Latitude -22.897940			Longitude -49.626370			Proximidade do Imóvel km				
	Descrição CASA				Fonte de Informações Ana			Telefone			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20			
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa								
	Valor Venda / Oferta R\$ 348.000,00	Data Venda / Oferta 16/12/2021		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00			
Área Privativa 121				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			

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

Página 2 / 8

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	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
3	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
4	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
5	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216

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	260.000,00	125,00	1.749,99	0,672	0,8752	1.029,23	128.653,75	0,90	118.211,63
2	250.000,00	99,52	1.749,99	0,900	0,8752	1.378,43	137.181,35	0,90	101.536,79
3	320.000,00	124,36	1.749,99	0,786	0,8752	1.203,83	149.708,30	0,90	153.262,53
4	350.000,00	175,00	1.749,99	0,786	0,8752	1.203,83	210.670,25	0,90	125.396,78
5	348.000,00	121,00	1.749,99	0,900	0,8216	1.294,01	156.575,21	0,90	172.282,31

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	180,00	656,73	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	617,33		
Amostra 2	150,00	676,91	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	643,06		
Amostra 3	250,00	613,05	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	1,0000	625,31		
Amostra 4	200,00	626,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	608,17		
Amostra 5	278,00	619,72	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	650,71		
Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	628,92	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	440,24 817,59

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	225,00	628,92	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	628,92	141.507,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	36,00	60	Regular	2,00	0,5100	20,00	0,6080
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
122,51	1.749,99	0,672	0,6080	715,00	87.594,65		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
141.507,00	87.594,65	1,0000	229.101,65

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 225,00	Valor m²: R\$ 628,92	Valor Terreno: R\$ 141.507,00
Área da Edificação (m²): 122,51	Valor m²: R\$ 715,00	Valor Edificação: R\$ 87.594,65
Valor de Liquidez: R\$ 156.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 229.101,65
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 229.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 141.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e um mil reais
Valor Edificação	R\$ 88.000,00	Valor por extenso: oitenta e oito mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

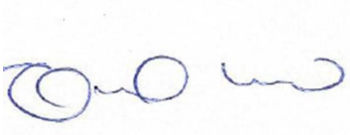
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
9736	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 229.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e nove mil reais				

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
16/12/2021



"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** 15/12/2021**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 15/12/2021**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 15/12/2021**Representação** Fachada Principal**Descrição** FACHADA IMÓVEL**Data Foto** 15/12/2021**Representação** Identificação Numérica**Descrição** Nº IMÓVEL**Data Foto** 15/12/2021**Representação** Vista da Rua**Descrição** CAVALETE**Data Foto** 15/12/2021**Representação** Vista da Rua**Descrição** POSTE - ENTRADA ENERGIA**Data Foto** 15/12/2021**Representação** Vista da Rua**Descrição** VIZINHO DIR**Data Foto** 15/12/2021**Representação** Vista da Rua**Descrição** VIZINHO ESQ**Data Foto** 15/12/2021**Representação** Identificação Numérica**Descrição****Data Foto** 16/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 16/12/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

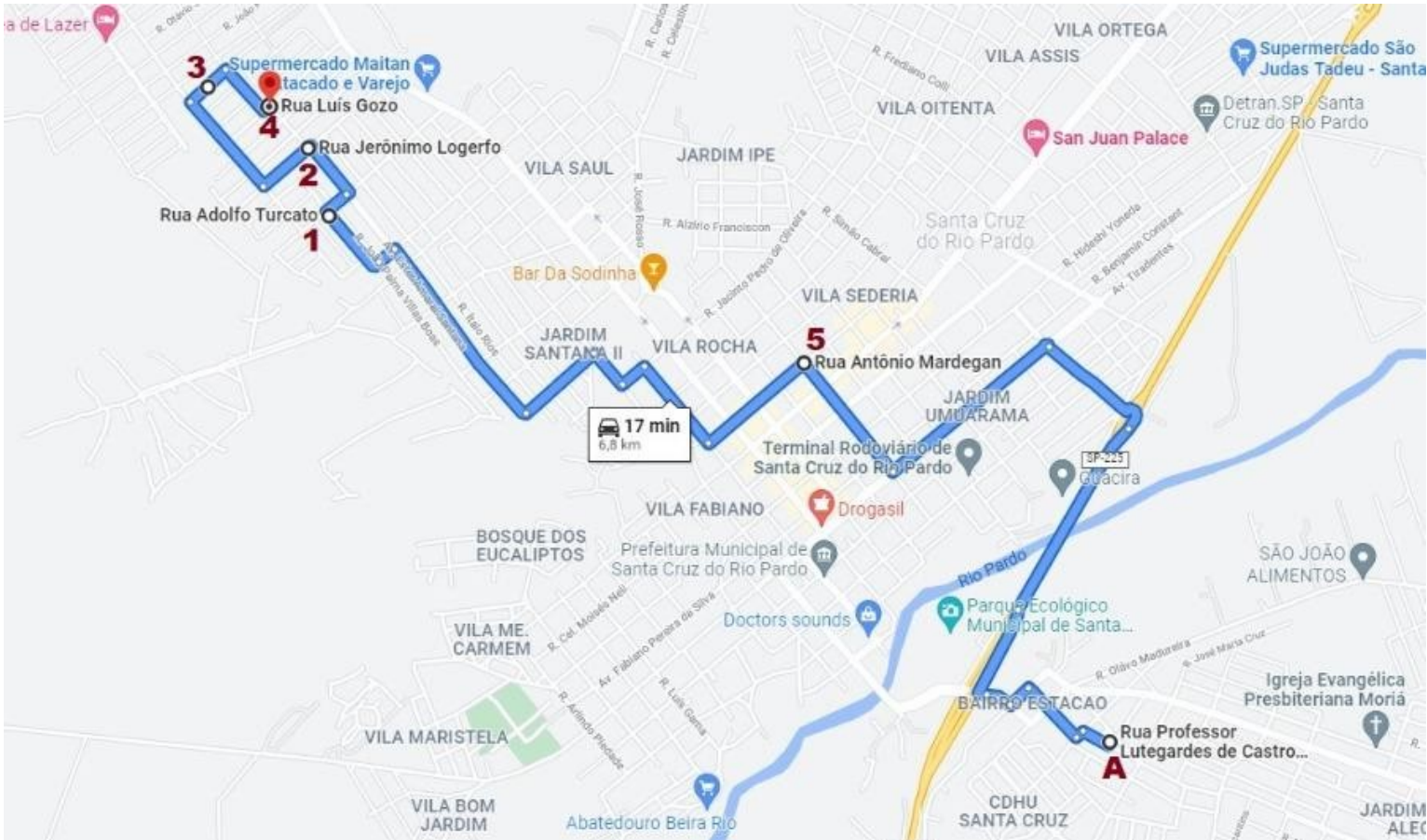
Descrição

Data Foto 16/12/2021

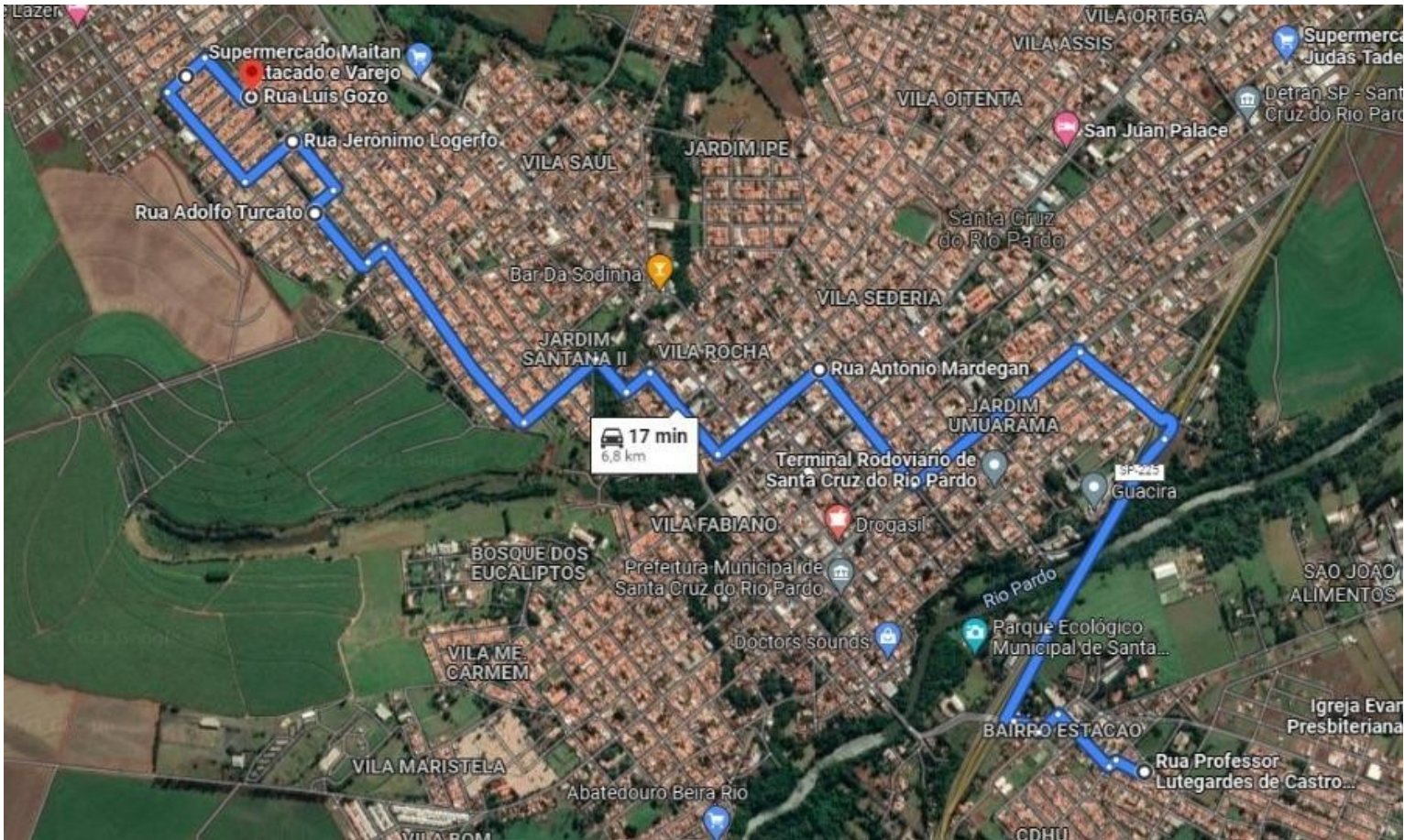
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 229.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU0,010,01% 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.6,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano2,70% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,46% 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.

68,12%

R\$ 156.000,00

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx