

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Francisco Donizeti Lázaro de Oliveira		Nº CPF / CNPJ 08719468822		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010049570	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 2.349	
Logradouro R TORRINHA		Nº 274		Andar	
Bairro/Setor		Cidade BROTAS		UF SP	
		CEP 17380-000		Latitude -22.283947	
				Longitude -48.119237	

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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" 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: 265,05 m ² Testada (Frente): 11,40 m Lado Direito: 23,25 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 11,40 m Lado Esquerdo: 23,25 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 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 27 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		Esguadrrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 187,91 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 187,91 m ² Área Averbada: 184,91 m ² Área não Averbada 3 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 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 ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 22/08/2022

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Foi verificado uma divergência de área construída. O documento matrícula averba uma área de 184,91m² e no IPTU consta uma área de 187,91m²; Para a presente avaliação, utilizamos as áreas averbadas no documento matrícula, não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

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

1	Logradouro R ERNESTO MARINELLI SP	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade BROTAS	UF SP	CEP 17380-000	Latitude 0
	Descrição Casa residencial para Venda, Brotas, SP, com 4 dormitórios sendo 2 suítes, 2 salas, 4 banheiros, lavabo, 2 salas, 2 vagas cobertas, varanda e quintal aconchegante com muito verde, área de churrasqueira.			Fonte de Informações JUBRAN KFOURI IMÓVEIS S/A	Telefone (19) 3753-3000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 22/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 250		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R STEFANO PESSA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM PLANALTO	Cidade BROTAS	UF SP	CEP 17380-000	Latitude -22.284205
	Descrição Terreno - 232,62m2.			Fonte de Informações Raquel Murços Furlan	Telefone (14) 99153-5033
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 225.000,00	Data Venda / Oferta 22/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 107,73		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R RIO CLARO	Nº 301	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade BROTAS	UF SP	CEP 17380-000	Latitude -22.283423
	Descrição Casa confortável com linda vista, pé direito alto, 03 quartos (2 suítes) com armário embutido, 3 wc, sala, cozinha, lavanderia, churrasqueira, jardim, varanda, garagem coberta para 04 carros e 01 vaga descoberta em bairro nobre e tranquilo de Brotas.			Fonte de Informações SUELI BLANCO BASTOS DIAS	Telefone (11) 97155-4804
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 22/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 240		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R LAERCIO CARNEIRO	Nº 131	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM CIVITAS	Cidade BROTAS	UF SP	CEP 17380-000	Latitude -22.276400
	Descrição A casa está localizada no bairro Jardim Civitas possui 115 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suíte e 2 banheiros. Próximo a marginal, local excelente para caminhada e passeios de bike.			Fonte de Informações Pedro Sampaio	Telefone (14) 98109-9659
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 7	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 22/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 115		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro AV ANTONIO MOURA ANDRADE	Nº 166	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RES SANTA CECILIA	Cidade BROTAS	UF SP	CEP 17380-000	Latitude 0
	Descrição TERRENO: 348 M2 CASA: 123 M2			Fonte de Informações Edgard Nunes	Telefone (14) 99715-8747
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00	Data Venda / Oferta 22/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 123		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	

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	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232			
2	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656			
3	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216			
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	800.000,00	250,00	1.908,33	1,386	0,9232	2.441,81	610.452,50	0,90	170.592,75		
2	225.000,00	107,73	1.908,33	0,686	0,7656	1.002,26	107.973,47	0,90	105.323,88		
3	1.100.000,00	240,00	1.908,33	1,980	0,8216	3.104,41	745.058,40	0,90	319.447,44		
4	450.000,00	115,00	1.908,33	1,200	0,8752	2.004,20	230.483,00	0,90	197.565,30		
5	430.000,00	123,00	1.908,33	1,200	0,8216	1.881,46	231.419,58	0,90	178.722,38		
Homogeneização											
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	360,00				473,87	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	488,09
Amostra 2	232,62				452,77	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	434,66
Amostra 3	600,00				532,41	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	585,65
Amostra 4	400,00				493,91	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	518,61
Amostra 5	348,00				513,57	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	528,98
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS					511,20	
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Área, (5) - Fator Consistência					Saneamento das Amostras (+/-30%)					Valor Mínimo	357,84
										Valor Máximo	664,56
Determinação Valor Terreno											
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)	
2	265,05	511,20	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	511,20	135.493,56	
Determinação Valor Construção											
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.				
60	27,00	45	Regular	2,00	0,6570	20,00	0,7256				
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor						
184,91	1.908,33	0,900	0,7256	1.246,22	230.438,54						
Determinação Valor Imóvel											
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total			
135.493,56			230.438,54			1.0000		365.932,10			
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 265,05					Valor m²: R\$ 511,20			Valor Terreno: R\$ 135.493,56			
Área da Edificação (m²): 184,91					Valor m²: R\$ 1.246,22			Valor Edificação: R\$ 230.438,54			
Valor de Liquidez: R\$ 249.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 365.932,10			
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 366.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 136.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e seis mil reais									
Valor Edificação	R\$ 230.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta 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					
2.349	0	Indefinido									
Valor Imóvel	R\$ 366.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e seis 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											
22/08/2022											

"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.

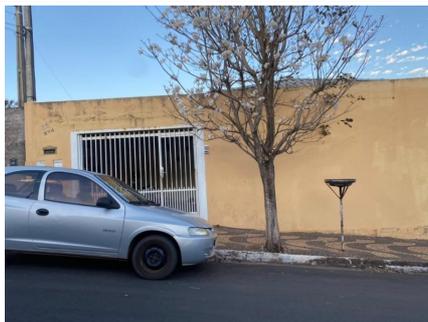
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



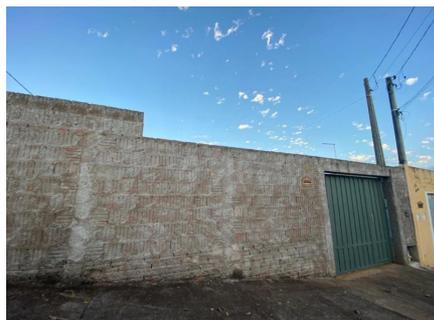
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 22/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/08/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 22/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDO
Data Foto 22/08/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição VIZINHOS A DIREITA
Data Foto 22/08/2022



Representação Alpendre
Descrição No local existem 2 medidores de energia.
Data Foto 22/08/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/08/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/08/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/08/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/08/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/08/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 366.000,00

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. 68,03% **R\$ 249.000,00****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