

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RODRIGO BARRETO DA SILVA ROCHA		Nº CPF / CNPJ 01424598524		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 2.940.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010040554	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 15		Matrícula 157.508	
Logradouro R DOUTOR RUI TAVARES MONTEIRO		Nº 204		Andar	
Bairro/Setor JARDIM LEONOR		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 05653-020		Latitude -23.603810	
				Longitude -46.714668	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input checked="" type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
--	--	--	--	---	--

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> Transporte <input checked="" type="checkbox"/> Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b> Pinheiros, Vila Olímpia, Cidade Monções, Vila Andrade, Jardim Panorama, Vila Morumbi.		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
---	--	--	--	--	--

## Terreno

<b>Topografia</b> <input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input checked="" type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 700,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: 35,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 20,00 m Lado Esquerdo: 35,00 m	
--	--	--	--	---	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
---	--	------------------------------------	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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 Avaliado

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b> 2		<b>Nº Unidades Por Andar:</b> 1		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 1	
<b>Nº de Elevadores:</b> 0		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Térreo + 1 pavimento		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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 checked="" 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					
--	--	--	--	--	--

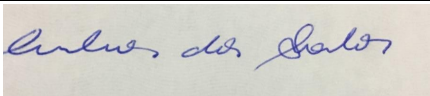
<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b> Anos 20 Ano Construção 2001	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	

<b>Uso do Imóvel Avaliado:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
<b>Fachada Principal</b> Pintura		<b>Esquadrias</b> Alumínio		<b>Nº Pavimentos da Unidade 2</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 644,95 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 644,95 m <sup>2</sup> Área Averbada: 644,95 m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

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?			
<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não		
Questões Complementares		Sim	Não
Data da Vistoria: 02/04/2021			
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Apesar de não constar na matrícula, foi evidenciado 6 vagas de garagem no local.			
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.			
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.			
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.			
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.			
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.			
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**Observações Finais**

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R ACUTIRANHA Nº 169	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM PANORAMA Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05679-000	Latitude -23.600740 Longitude -46.703030
	Descrição Sobrado		Fonte de Informações Wertheim Imóveis	Telefone (11) 99631-7733
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios	Total de Banheiros
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.950.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2021	Valor m² R\$ 7.745,10	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 510,00	
	Área Privativa 510	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R MAGALHAES DE ARAUJO Nº 84	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM GUEDALA Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05611-020	Latitude -23.586380 Longitude -46.709260
	Descrição Sobrado		Fonte de Informações Iarussi Gian	Telefone (11) 9957-5514
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios	Total de Banheiros
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.650.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2021	Valor m² R\$ 5.615,38	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 650,00	
	Área Privativa 650	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R COMENDADOR GABRIEL CALFAT Nº 51	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM LEONOR Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05621-000	Latitude -23.600183 Longitude -46.722855
	Descrição Sobrado		Fonte de Informações Denise Stylo	Telefone (11) 9813-6110
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios	Total de Banheiros
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.750.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2021	Valor m² R\$ 4.963,90	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 554,00	
	Área Privativa 554	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro AV COMENDADOR ADIBO ARES Nº 1230	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MORUMBI Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05613-001	Latitude -23.586940 Longitude -46.713890
	Descrição Sobrado		Fonte de Informações Marcia Chartune Teixeira	Telefone (21) 9711-6058
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios	Total de Banheiros
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.350.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2021	Valor m² R\$ 4.883,38	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 686,00	
	Área Privativa 686	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R CONSEGUINA Nº 53	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM GUEDALA Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05604-040	Latitude -23.587070 Longitude -46.700520
	Descrição Sobrado		Fonte de Informações Carbinato Imóveis	Telefone (11) 9946-8656
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 6	Nº Dormitórios	Total de Banheiros
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.400.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2021	Valor m² R\$ 4.582,21	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 742,00	
	Área Privativa 742	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)					Homogeneização (R\$/m²)		
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)			
Amostra 1	510,00	3.950.000,00	7.745,10	0,9430	1,0570	1,2000	0,7730	0,7160	4.533,68	
Amostra 2	650,00	3.650.000,00	5.615,38	1,0020	1,0570	1,5000	0,6560	0,7160	4.444,75	
Amostra 3	554,00	2.750.000,00	4.963,90	0,9630	1,0000	1,5000	1,1760	0,6330	5.363,09	
Amostra 4	686,00	3.350.000,00	4.883,38	1,0160	1,1260	1,2000	0,6540	1,0000	4.131,72	
Amostra 5	742,00	3.400.000,00	4.582,21	1,0360	1,1260	1,0000	0,5860	1,5210	4.941,52	
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Padrão de Construção								<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>		4.682,95
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.278,07
									Valor Máximo	6.087,84
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 700,00			Valor m²: R\$ 1.973,28				Valor Terreno: R\$ 1.381.298,31			
Área da Edificação (m²): 644,95			Valor m²: R\$ 2.541,24				Valor Edificação: R\$ 1.638.971,69			
Valor de Liquidez: R\$ 2.223.000,00			Valor Imóvel: R\$ 3.020.270,00				Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 3.020.270,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 1.381.298,31	Valor por extenso: um milhão trezentos e oitenta e um mil e duzentos e noventa e oito reais e trinta e um centavos								
Valor Edificação	R\$ 1.638.971,69	Valor por extenso: um milhão seiscentos e trinta e oito mil e novecentos e setenta e um reais e sessenta e nove centavos								
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				
157.508	0	Indefinido								
Valor Imóvel	R\$ 3.020.270,00	Valor por extenso: três milhões vinte mil e duzentos e setenta e seis reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação CIWILL CONSTRUÇOES E PLANEJAMENTO DE OBRAS LTDA					Nome do Avaliador CINTIA DOS SANTOS			CREA / CAU 5061207436-SP		
Local e Data										
São Paulo										
04/04/2021										

"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 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 Fachada Principal**

**Descrição**

**Data Foto 02/04/2021**



**Representação Fachada Principal**

**Descrição**

**Data Foto 02/04/2021**



**Representação Fachada Principal**

**Descrição**

**Data Foto 02/04/2021**



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto 02/04/2021**



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto 02/04/2021**

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2021

Fotos da Amostra 5



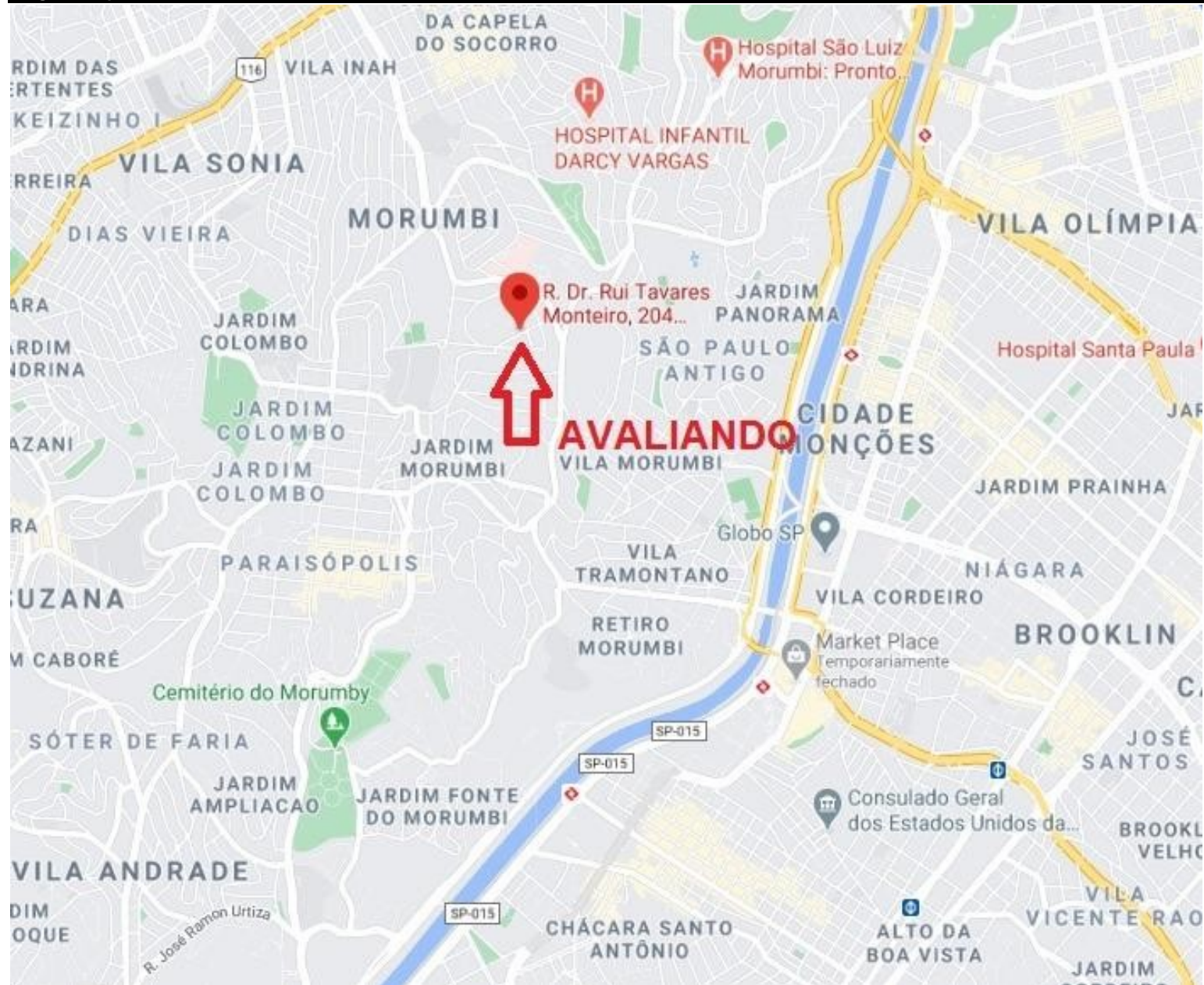
Representação Fachada Principal

Descrição

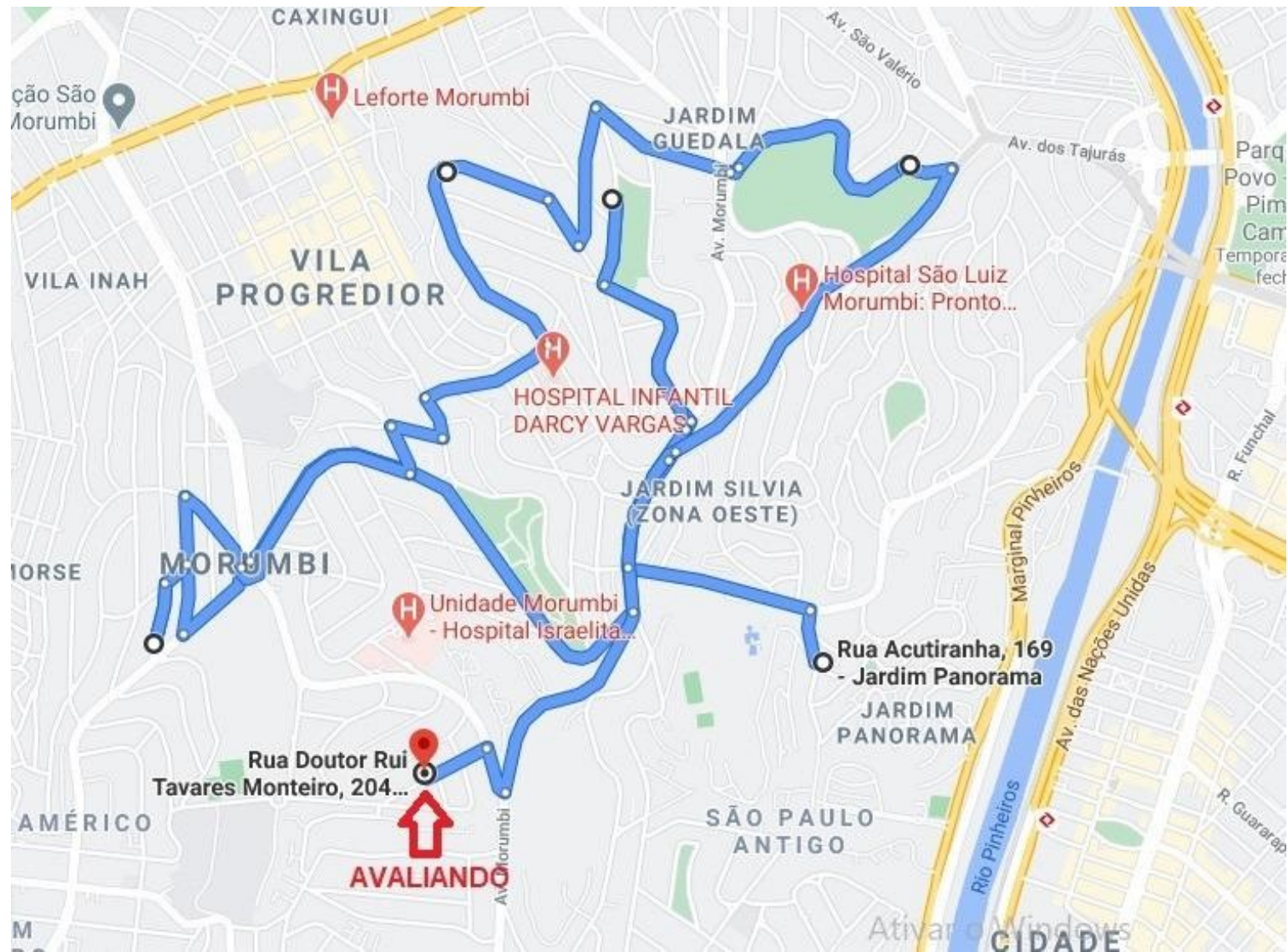
Data Foto 04/04/2021



Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

Todos os campos em cinza deverão ser preenchidos/alterados conforme necessidade

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 3.020.270,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	32.305,46	0,04% ao mês
Manutenção/administração		0,16% ao mês
Comissão de venda		0,20% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,40% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,08%	IPCA 12 meses
Custo financeiro		7,85% ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,63% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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 73,60% **R\$ 2.223.000,00**