

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

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 checked="" type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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 Pinheiros, Vila Olímpia, Cidade Monções, Vila Andrade, Jardim Panorama, Vila Morumbi.		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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

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

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº de Pavimentos: 2		Nº Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades no condomínio: 1	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo + 1 pavimento		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 checked="" 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 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			
Tipo Imóvel Avaliado <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 20 Ano Construção 2001	
Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões Área Privativa: 644,95 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 644,95 m ² Área Averbada: 644,95 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 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

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 02/04/2021

- 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
 - 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
- 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? Sim Não
- Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.
- 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
- Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- Não foi possível fazer a vistoria interna, somente externamente.
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 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? 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

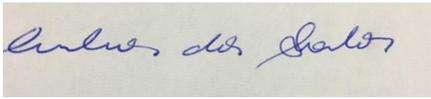
1	Logradouro R ACUTIRANHA	Nº 169	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM PANORAMA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05679-000	Latitude -23.600740	Longitude -46.703030	
	Descrição Sobrado			Fonte de Informações Wertheim Imóveis		Telefone (11) 99631-7733	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 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)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
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								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		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

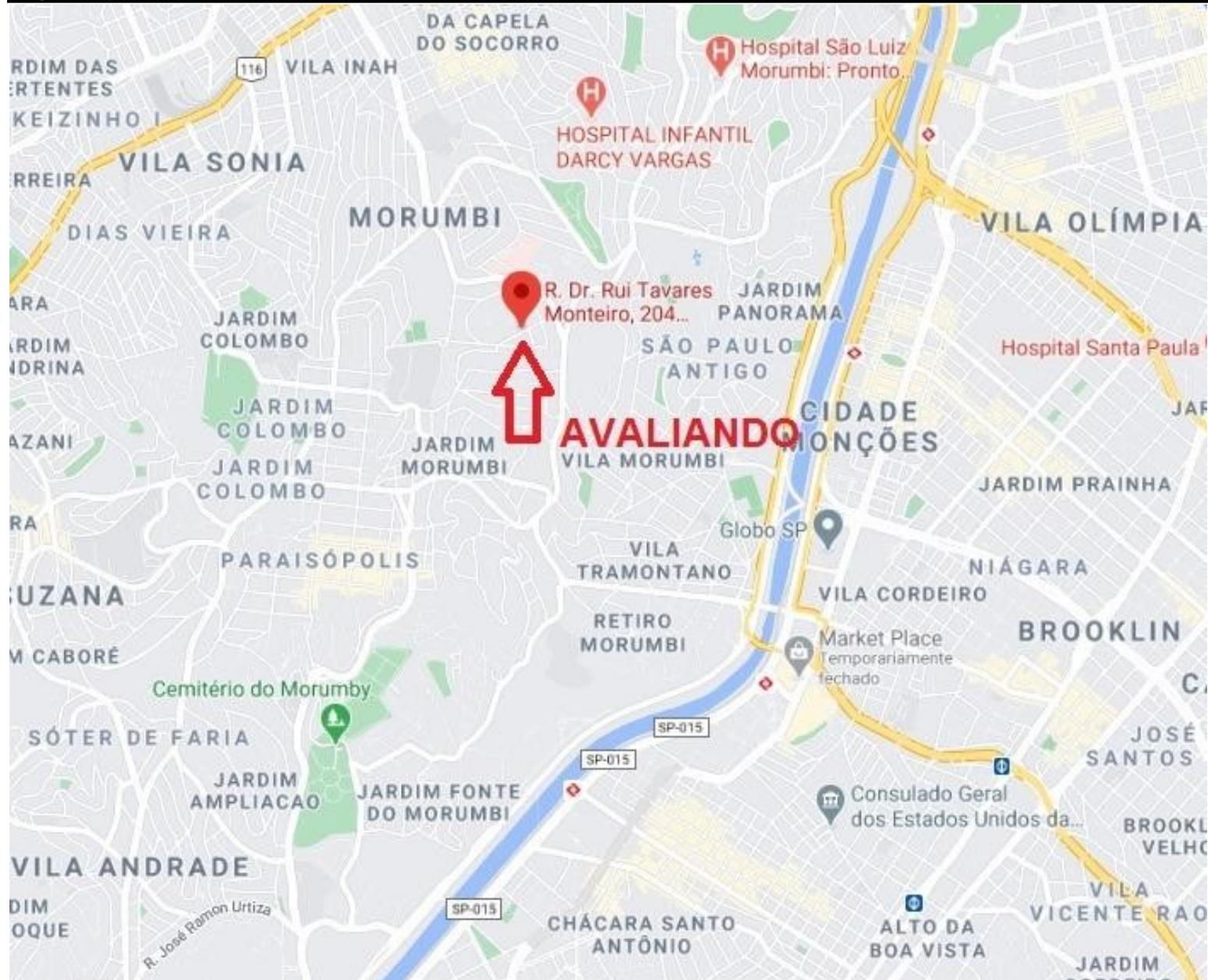


Representação Fachada Principal

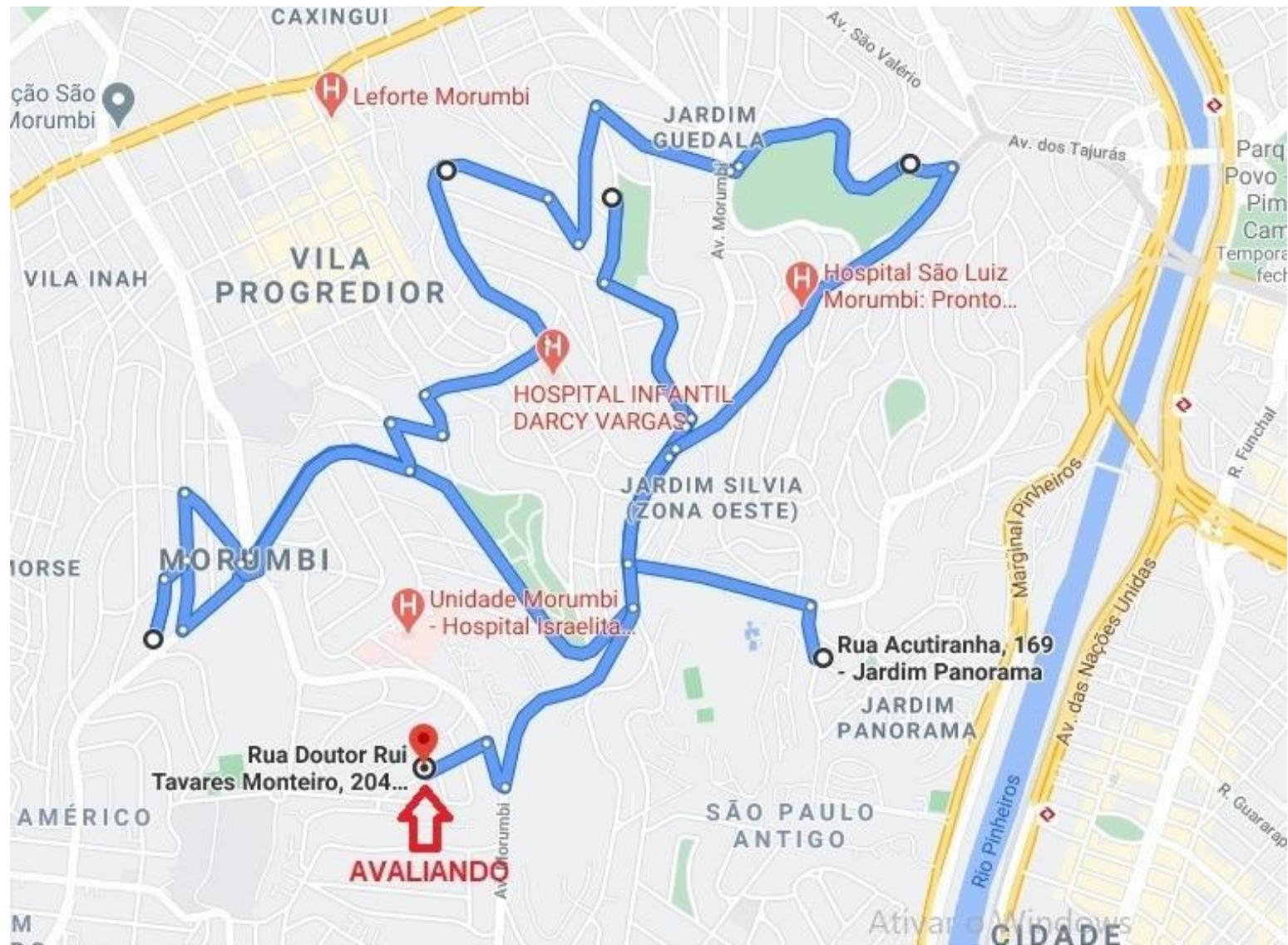
Descrição

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

Total 1 0,40% ao mês

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

Total 2 0,63% ao mês

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**