

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROBSON CAMPOS TEIXEIRA DE ALMEIDA		Nº CPF / CNPJ 36802072807		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 190.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010234880	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 11622	
Logradouro R MADRE CARLA		Nº 31		Andar	
Bairro/Setor RESIDENCIAL SEBASTIANI		Cidade CERQUILHO		UF SP	
				CEP 18528-314	
				Latitude	
				Longitude	
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 type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 type="checkbox"/> Transporte 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 type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		<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>		<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 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 checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 126,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 5,25 m Lado Direito: 24,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,25 m Lado Esquerdo: 24,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Vistoria Externa		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
				<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<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 checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 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 Avaliando</b> <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 20 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b>		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Ferro</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 75,32 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 75,32 m <sup>2</sup> Área Averbada: 63 m <sup>2</sup> Área não Averbada 12,32 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		<b>Nº Dormitórios 0</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?  
 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 assemelhados.

**Questões Complementares** Sim  Não

- Data da Vistoria: 18/04/2023
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
  - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- Foi verificado uma divergência de área construída. No local estimou-se uma área de 75,32m² e na Matrícula consta uma área de 63,00m², não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.
- 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**

Caso as áreas do IPTU fossem consideradas, o valor de avaliação seria de: Área construída 75,32m² \* 1.656,39 R\$/m² = R\$ 124.759,29; Área de terreno 126,00m² \* 548,24 R\$/m² = R\$ 69.078,24; Valor total de avaliação nesta situação: R\$ 193.837,53; e Valor de liquidação forçada: R\$ R\$ 136.000,00. O presente laudo de avaliação se deu utilizando o documento matrícula.

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

1	Logradouro R JOSE BERTOLA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ALIANCA	Cidade CERQUILHO	UF SP	CEP 18526-122	Latitude -23.161404
	Descrição Casa - 250m² - 2 Quartos - 3 Vagas		Fonte de Informações Talita Imóveis		Telefone (15) 99146-4977
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 239.000,00	Data Venda / Oferta 20/04/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 51.1		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 20/04/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 237		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 20/04/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 125.4		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Valor Venda / Oferta R\$ 149.342,00	Data Venda / Oferta 20/04/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 58		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta 20/04/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60

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	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000						
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	0,7070	20,00	0,7656						
4	60	35,00	58	Novo e Regular	1,50	0,5370	20,00	0,6296						
5	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752						
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	239.000,00	51,10	1.909,14	1,386	0,7000	1.852,25	94.649,98	0,90	129.915,02					
2	600.000,00	237,00	1.909,14	1,221	0,7656	1.784,66	422.964,42	0,90	159.332,02					
3	420.000,00	125,40	1.909,14	1,560	0,7656	2.280,15	285.930,81	0,90	120.662,27					
4	149.342,00	58,00	1.909,14	1,056	0,6296	1.269,31	73.619,98	0,90	68.149,82					
5	410.000,00	100,00	1.909,14	1,560	0,8752	2.606,57	260.657,00	0,90	134.408,70					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00						519,66	1,0000	0,9000	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	505,11
Amostra 2	292,00						545,66	1,0000	0,9000	1,0000	1,1100	1,0000	1,0000	545,11
Amostra 3	200,00						603,31	1,0000	0,9000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	570,13
Amostra 4	125,00						545,20	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	485,77
Amostra 5	200,00						672,04	1,0000	0,9000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	635,08
Fatores:													548,24	
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência													548,24	
Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Mínimo 383,77	
													Valor Máximo 712,71	
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)				
1	126,00	609,16	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	548,24	69.078,24				
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.							
60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor									
63,00	1.909,14	1,056	0,8216	1.656,39	104.352,57									
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno	Valor Edificação					F Com	Total							
69.078,24	104.352,57					1,0000	173.430,81							
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 126,00					Valor m²: R\$ 548,24		Valor Terreno: R\$ 69.078,24							
Área da Edificação (m²): 63,00					Valor m²: R\$ 1.656,39		Valor Edificação: R\$ 104.352,57							
Valor de Liquidez: R\$ 121.000,00					Valor Imóvel:		R\$ 173.430,81							
					Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 173.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 69.000,00	Valor por extenso: sessenta e nove mil reais												
Valor Edificação	R\$ 104.000,00	Valor por extenso: cento e quatro 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								
11622	0	Indefinido												
Valor Imóvel	R\$ 173.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e três 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 20/04/2023														

"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 20/04/2023



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/04/2023



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/04/2023



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 20/04/2023



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 20/04/2023



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 20/04/2023



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 20/04/2023



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 20/04/2023

Fotos da Amostra 1

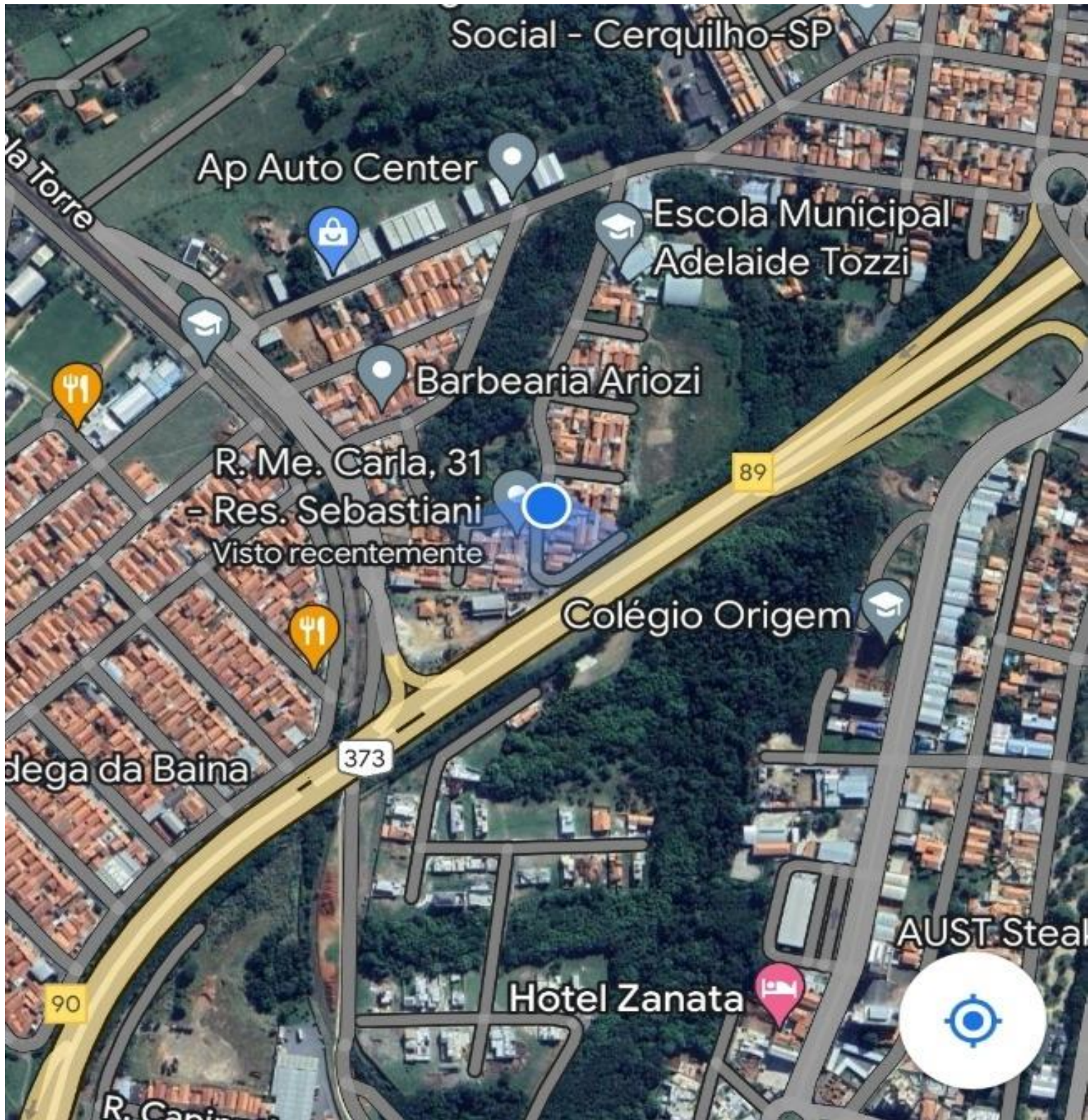
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 173.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,41% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,36%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,86%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,79% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,20% 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.

69,94% **R\$ 121.000,00**

#### 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	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 194.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,41% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,36%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,86%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,79% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,20% 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.

70,10% **R\$ 136.000,00**

#### 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	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: