

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANTONIO CEZAR ROGERIO		Nº CPF / CNPJ 09818852842		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 070085230010932	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 28269	
Logradouro R TAPAJOS		Nº 4077		Andar	
Bairro/Setor JARDIM ARAPUA		Cidade JALES		UF SP	
				CEP 15707-130	
				Latitude -20.255593	
				Longitude -50.553961	
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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input 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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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"/> Acive (> 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: 250,00 m ² Testada (Frente): 12,50 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,50 m Lado Esquerdo: 20,00 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 checked="" 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:	
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	
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		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
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 15 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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: Parede de Gesso (drywall)		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 187,54 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 187,54 m ² Área Averbada: 187,54 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 2 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 autorizado a entrada no imóvel e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 10/02/2023

- 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
- Foi verificada uma divergência de área construída. Em matrícula consta uma área de 187,54m² e no IPTU consta uma área de 207,33m². Não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.
- 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 VINICIUS DE MORAES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CJ HABITACIONAL JARDIM ARAPUA	Cidade JALES	UF SP	CEP 15707-192	Latitude -20.252444	Longitude -50.550526	
	Descrição Cod. 27 B: JD. Arapuã//Jales VENDA R\$400.000,00 1/2 Descrição do Imóvel 03 QUARTOS,02 BANHEIROS,COZINHA,DESPEJO,LAVANDERIA,SALA,ALPENDRE//GARAGEM, COBERTURA TRILHA, PISO CERAMICO, FORRO PVC			Fonte de Informações CDN IMOBILIÁRIA		Telefone (17) 3632-4864	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 10/02/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 150,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R PARI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM ARAPUA	Cidade JALES	UF SP	CEP 15707-134	Latitude -20.255685	Longitude -50.553200	
	Descrição Casa - Padrão em Jales, Conjunto Habitacional Jardim Arapuã			Fonte de Informações IMOBILIÁRIA GLOBO		Telefone (17) 3632-6991	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00	Data Venda / Oferta 10/02/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 237,74	Área da Edificação (m²) 190,66
	Área Privativa 190.66		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R TOMAS ANTONIO GONZAGA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CJ HABITACIONAL JARDIM ARAPUA	Cidade JALES	UF SP	CEP 15707-196	Latitude -20.252355	Longitude -50.549485	
	Descrição Casa com 3 dorms, Conjunto Habitacional Jardim Arapuã, Jales - R\$ 140 mil, Cod: 4062			Fonte de Informações IMOBILIÁRIA IMPERIAL		Telefone (19) 98229-1010	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 10/02/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 90,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R DI CAVALCANTI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CJ HABITACIONAL JARDIM ARAPUA	Cidade JALES	UF SP	CEP 15707-182	Latitude -20.252606	Longitude -50.552278	
	Descrição Casa com 3 dorms, Conjunto Habitacional Jardim Arapuã, Jales - R\$ 200 mil, Cod: 4015			Fonte de Informações IMOBILIÁRIA IMPERIAL		Telefone (19) 98229-1010	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 10/02/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 336,00	Área da Edificação (m²) 123,90
	Área Privativa 123.9		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R OSWALD DE ANDRADE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CJ HABITACIONAL JARDIM ARAPUA	Cidade JALES	UF SP	CEP 15707-184	Latitude -20.253967	Longitude -50.551755	
	Descrição Sobrado com 3 dorms, Conjunto Habitacional Jardim Arapuã, Jales - R\$ 470 mil, Cod: 4238			Fonte de Informações IMOBILIÁRIA IMPERIAL		Telefone (19) 98229-1010	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 470.000,00	Data Venda / Oferta 10/02/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 237,74	Área da Edificação (m²) 260,74
	Área Privativa 260.74		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	0,7770	20,00	0,8216						
2	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216						
3	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,4410	20,00	0,5528						
4	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,4410	20,00	0,5528						
5	60	15,00	25	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	400.000,00	150,00	1.912,53	1,212	0,8216	1.904,46	285.669,00	0,90	102.897,90					
2	460.000,00	190,66	1.912,53	1,200	0,8216	1.885,60	359.508,50	0,90	90.442,35					
3	140.000,00	90,00	1.912,53	0,912	0,5528	964,21	86.778,90	0,90	47.898,99					
4	200.000,00	123,90	1.912,53	0,786	0,5528	831,00	102.960,90	0,90	87.335,19					
5	470.000,00	260,74	1.912,53	0,912	0,8216	1.433,06	373.656,06	0,90	86.709,55					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00						411,59	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	411,59
Amostra 2	237,74						380,43	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	372,82
Amostra 3	180,00						266,11	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	1,0000	244,82
Amostra 4	336,00						259,93	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	267,73
Amostra 5	237,74						364,72	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	357,43
Fatores:													330,88	
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência													Valor Mínimo	231,61
Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Máximo	430,14
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)				
0	250,00	330,88	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	330,88	82.720,00				
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.							
60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor									
187,54	1.912,53	0,912	0,8752	1.526,55	286.289,19									
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno	Valor Edificação					F Com	Total							
82.720,00	286.289,19					1,0000	369.009,19							
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 250,00					Valor m²: R\$ 330,88			Valor Terreno: R\$ 82.720,00						
Área da Edificação (m²): 187,54					Valor m²: R\$ 1.526,55			Valor Edificação: R\$ 286.289,19						
Valor de Liquidez: R\$ 258.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 369.009,19						
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 369.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 83.000,00	Valor por extenso: oitenta e três mil reais												
Valor Edificação	R\$ 286.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e seis 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								
28269	0	Indefinido												
Valor Imóvel	R\$ 369.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta 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 10/02/2023														

"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 Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 10/02/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 10/02/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 10/02/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 10/02/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição RELÓGIO
 Data Foto 10/02/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 10/02/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 10/02/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 10/02/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 10/02/2023

Fotos da Amostra 1

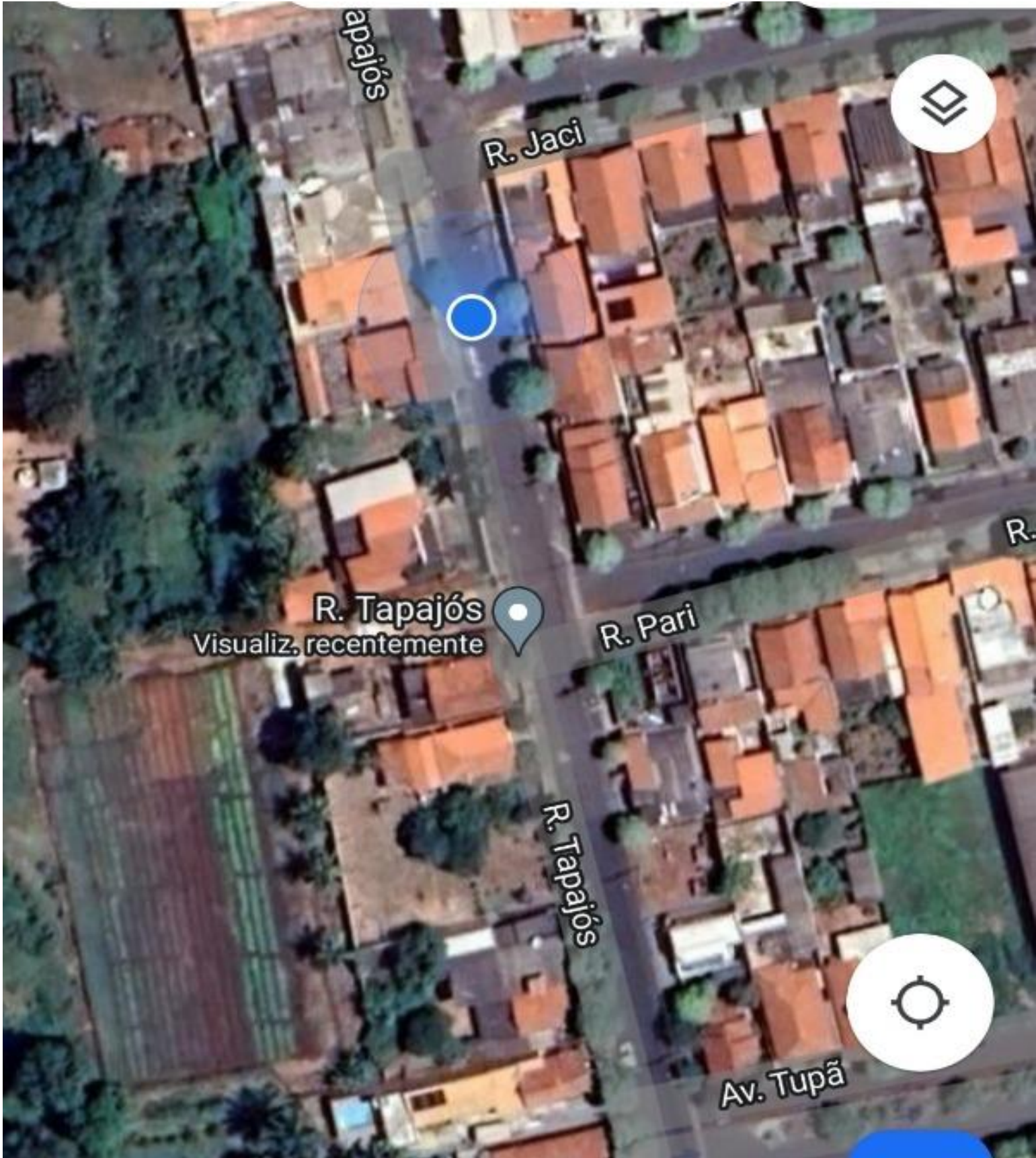
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 369.000,00

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%	0,25% ao mês	Inflação média ao ano 7,17% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro 8,01% ao ano
Total 1		0,36% ao mês	Total 2 0,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 69,92% R\$ 258.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	

CONSIDERAÇÕES: