

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANDRE FRANCISCO RIBEIRO COIMBRA		Nº CPF / CNPJ 47549494800		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.091.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010320559	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 122.699	
Logradouro R GRECIA		Nº 565		Andar	
Bairro/Setor JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE		Cidade HORTOLANDIA		Complemento	
		UF SP		CEP 13189-104	
				Latitude	
				Longitude	
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 type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input 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 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"/> Active (> 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): 10,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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 Vistoria externa					
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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" 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 1 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: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 0	
				Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 164,44 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 164,44 m ² Área Averbada: 164,44 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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 autorizado a entrada no condomínio 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: 20/01/2023

- 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
- 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: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro AV SANTANA Nº 1990			Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE		Cidade HORTOLANDIA		UF SP	CEP 13189-101		Latitude	Longitude				
Descrição Casa à Venda em Jardim Golden Park Residence				Fonte de Informações PROVECTUM IMOVEIS			Telefone (19) 2514-4000					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 790.000,00	Data Venda / Oferta 20/01/2023	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 AV SANTANA Nº 1990			Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE		Cidade HORTOLANDIA		UF SP	CEP 13189-101		Latitude	Longitude				
Descrição Casa à Venda em Jardim Golden Park Residence				Fonte de Informações M3 Brokers Imóveis			Telefone (19) 98277-0012					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 20/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 165,00					
Área Privativa 165			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
3	Logradouro R GROELANDIA Nº 10			Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE		Cidade HORTOLANDIA		UF SP	CEP 13189-115		Latitude	Longitude				
Descrição Lindo Sobrado De Esquina - Preço Oportuno - Golden Park Residence Hortolandia				Fonte de Informações Seu Lar Imóveis			Telefone (19) 99940-9257					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00	Data Venda / Oferta 20/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 283,00		Área da Edificação (m²) 202,00					
Área Privativa 202			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
4	Logradouro R GRECIA Nº 595			Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE		Cidade HORTOLANDIA		UF SP	CEP 13189-104		Latitude	Longitude				
Descrição Linda Casa no Condomínio Golgen Park				Fonte de Informações IMOBILIARIA FACILITY			Telefone (19) 97117-8938					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 660.000,00	Data Venda / Oferta 20/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 172,00					
Área Privativa 172			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
5	Logradouro AV SANTANA Nº 1990			Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE		Cidade HORTOLANDIA		UF SP	CEP 13189-101		Latitude	Longitude				
Descrição Casa à Venda em Jardim Golden Park Residence				Fonte de Informações Perfetto Investimentos			Telefone (19) 97404-2228					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 730.000,00	Data Venda / Oferta 20/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 167,00					
Área Privativa 167			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	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000				
2	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000				
3	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000				
4	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632				
5	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632				
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	790.000,00	150,00	1.913,72	1,980	1,0000	3.789,17	568.375,50	0,90	199.462,05			
2	950.000,00	165,00	1.913,72	1,992	1,0000	3.812,13	629.001,45	0,90	288.898,70			
3	980.000,00	202,00	1.913,72	1,776	1,0000	3.398,77	686.551,54	0,90	264.103,61			
4	660.000,00	172,00	1.913,72	1,212	0,9632	2.234,07	384.260,04	0,90	248.165,96			
5	730.000,00	167,00	1.913,72	1,572	0,9632	2.897,66	483.909,22	0,90	221.481,70			
Homogeneização												
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00				797,85	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	797,85
Amostra 2	250,00				1.155,59	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.155,59
Amostra 3	283,00				933,23	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	961,23
Amostra 4	250,00				992,66	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	992,66
Amostra 5	250,00				885,93	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	885,93
MÉDIAS DAS AMOSTRAS												
Saneamento das Amostras (+/-30%)												
											Valor Mínimo	671,06
											Valor Máximo	1.246,25
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	958,65	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	958,65	239.662,50		
Determinação Valor Construção												
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.					
60	1,00	2	Novo e Regular	1,00	1,0000	20,00	1,0000					
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor							
164,44	4.661,82	1,000	1,0000	4.661,82	766.589,68							
Determinação Valor Imóvel												
Valor Terreno		Valor Edificação			F Com		Total					
239.662,50		766.589,68			1,0000		1.006.252,18					
Cálculo Valor Avaliação												
Área do Terreno (m²): 250,00				Valor m²: R\$ 958,65			Valor Terreno: R\$ 239.662,50					
Área da Edificação (m²): 164,44				Valor m²: R\$ 4.661,82			Valor Edificação: R\$ 766.589,68					
Valor de Liquidez: R\$ 702.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 1.006.252,18					
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 1.006.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento												
Valor Terreno	R\$ 240.000,00	Valor por extenso: duzentos e quarenta mil reais										
Valor Edificação	R\$ 766.000,00	Valor por extenso: setecentos e sessenta 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						
122.699	0	Indefinido										
Valor Imóvel	R\$ 1.006.000,00	Valor por extenso: um milhão 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												
20/01/2023												

"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 20/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/01/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 20/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 20/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 20/01/2023

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\$ 1.006.000,00

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 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. 69,78% R\$ 702.000,00

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: