

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FABIO PEREIRA SASS		Nº CPF / CNPJ 99406896087	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 223.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010275851	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 248100		
Logradouro R ARCELINO DE ARAUJO	Nº 58	Andar CASA 2	Complemento	
Bairro/Setor UMUARAMA PARQUE ITANHAEM	Cidade ITANHAEM	UF SP	CEP 11740-000	Latitude -24.178067 Longitude -46.830059

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 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: Paralelepípedo			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 checked="" 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 type="checkbox"/> Parque		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			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	
		Limites do Bairro/Setor			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: 150,00 m² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 30,00 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 Vistoria Externa					

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado

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 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 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 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 Avaliado Anos 1 Ano Construção	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 1	
Dimensões Área Privativa: 57,93 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 57,93 m² Área Averbada: 57,93 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		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: 29/11/2022
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 - 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

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

1	Logradouro AV LUIZ RODRIGUES	Nº 700	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor UMUARAMA	Cidade ITANHAEM	UF SP	CEP 11740-000	Latitude -24.170541
	Longitude -46.782916		Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 260.000 COD. 1101		
	Fonte de Informações Rasek Imóveis		Telefone (13) 99639-9374		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	
	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 154,00
	Área da Edificação (m²) 60,00		Área Privativa 60		
	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R ANTONIO ASSUNCAO FILHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor UMUARAMA	Cidade ITANHAEM	UF SP	CEP 11740-000	Latitude -24.178543
	Longitude -46.816779		Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 230.000 COD. CA0447		
	Fonte de Informações VERÃO IMÓVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E CRÉDITO CONSIGNADO EIRELE		Telefone (13) 99640-9438		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	
	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00
	Área da Edificação (m²) 70,00		Área Privativa 70		
	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R LUIZ RODRIGUES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor UMUARAMA	Cidade ITANHAEM	UF SP	CEP 11740-000	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 90 m² por R\$ 390.000 COD. 839		
	Fonte de Informações Rasek Imóveis		Telefone (13) 99639-9374		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	
	Data Venda / Oferta 29/11/2022	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 CAPITAO MENDES	Nº 20469	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor UMUARAMA	Cidade ITANHAEM	UF SP	CEP 11740-000	Latitude
	Longitude		Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 110 m² por R\$ 269.600 COD. 240216D		
	Fonte de Informações CENTRO IMOBILIARIO		Telefone (13) 97409-6316		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	
	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 252,00
	Área da Edificação (m²) 68,00		Área Privativa 68		
	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R LUIZ RODRIGUES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor UMUARAMA	Cidade ITANHAEM	UF SP	CEP 11740-000	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 65 m² por R\$ 235.000 COD. 936		
	Fonte de Informações Rasek Imóveis		Telefone (13) 99639-9374		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00	
	Data Venda / Oferta 29/11/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00
	Área da Edificação (m²) 65,00		Área Privativa 65		
	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 e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000						
2	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000						
3	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000						
4	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752						
5	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000						
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	260.000,00	60,00	1.907,71	1,386	1,0000	2.644,09	158.645,40	0,90	91.219,14					
2	230.000,00	70,00	1.907,71	0,912	1,0000	1.739,83	121.788,10	0,90	97.390,71					
3	390.000,00	90,00	1.907,71	1,560	1,0000	2.976,03	267.842,70	0,90	109.941,57					
4	370.000,00	68,00	1.907,71	1,776	0,8752	2.965,26	201.637,68	0,90	151.526,09					
5	235.000,00	65,00	1.907,71	1,056	1,0000	2.014,54	130.945,10	0,90	93.649,41					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	154,00						592,33	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	592,33
Amostra 2	150,00						649,27	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	649,27
Amostra 3	180,00						610,79	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	635,22
Amostra 4	252,00						601,29	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	637,37
Amostra 5	150,00						624,33	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	624,33
Fatores:													627,70	
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização													Valor Mínimo	
Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Máximo	
													816,02	
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)				
0	150,00	627,70	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9599	602,53	90.379,50				
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	1,00	1,0000	20,00	1,0000							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.		Custo	Valor								
57,93	1.907,71	1,200	1,0000		2.289,25	132.616,25								
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total						
90.379,50			132.616,25			1,0000		222.995,75						
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 150,00				Valor m²: R\$ 602,53			Valor Terreno: R\$ 90.379,50							
Área da Edificação (m²): 57,93				Valor m²: R\$ 2.289,25			Valor Edificação: R\$ 132.616,25							
Valor de Liquidez: R\$ 156.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 222.995,75							
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 223.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 90.000,00	Valor por extenso: noventa mil reais												
Valor Edificação	R\$ 133.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e três 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								
248100	0	Indefinido												
Valor Imóvel	R\$ 223.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte 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						
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>Local e Data SÃO PAULO 29/11/2022</p> </div> <div style="width: 80%; text-align: center;">  </div> </div>														

"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 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDO
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DIREITO
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2022

Fotos da Amostra 1

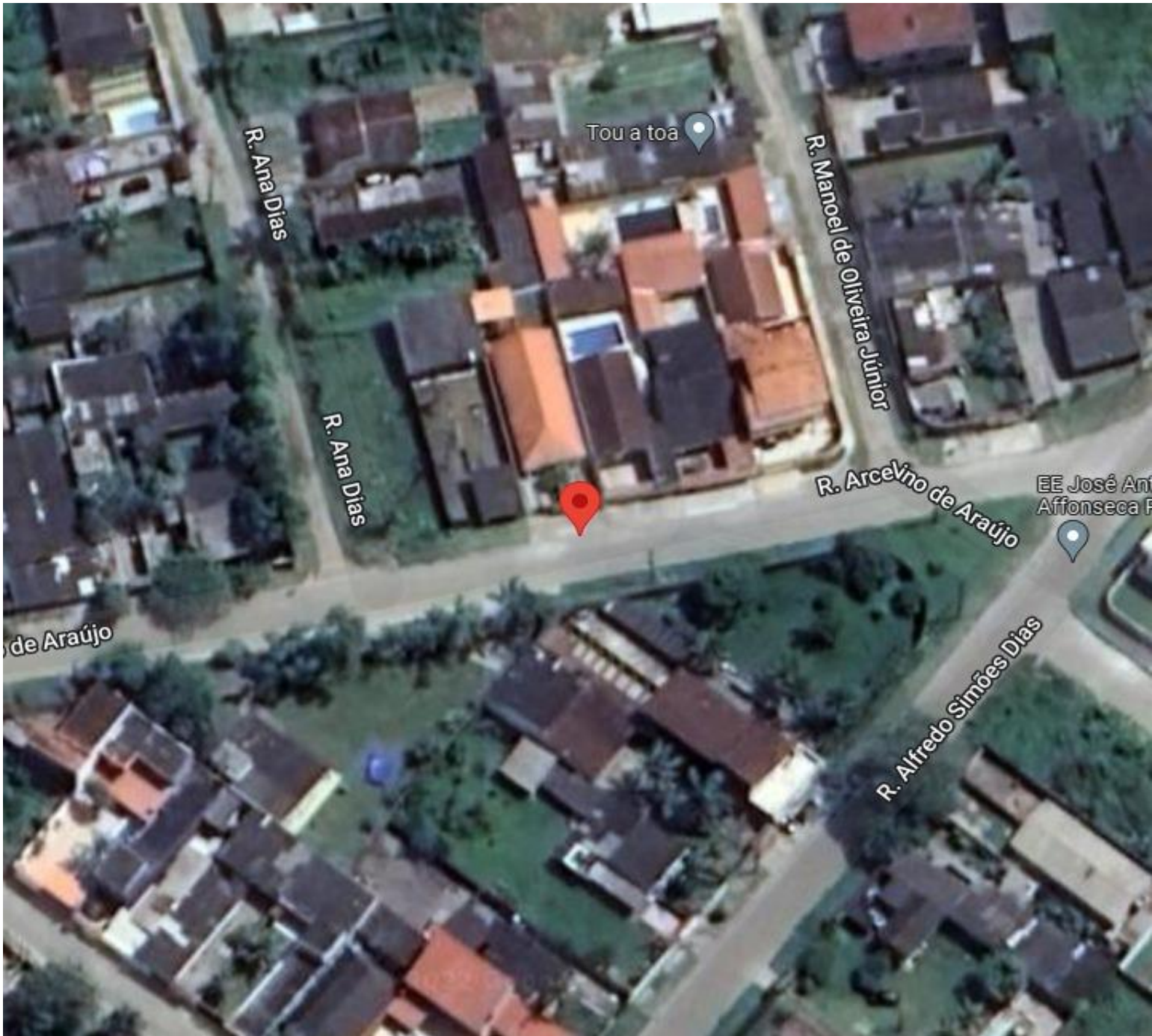
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 223.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 %	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. 69,96% **R\$ 156.000,00**

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: