

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DAVI DE SOUZA		Nº CPF / CNPJ 10950075809		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 266.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010101930	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 6862	
Logradouro R DAS ROSAS		Nº 2417		Andar	
Bairro/Setor BUQUE DAS FLORES		Cidade POTIRENDABA		UF SP	
		CEP 15105-000		Latitude -21.055695	
				Longitude -49.379070	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Misto _____		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 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 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 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"/> Aclive (> 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: 128,25 m ² Testada (Frente): 8,55 m Lado Direito: 15,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 8,55 m Lado Esquerdo: 15,00 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 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
Estado Conservação do Condomínio <input 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 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 6 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios		Dimensões Área Privativa: 89,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 89,00 m ² Área Averbada: 89 m ² Área não Averbada: 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 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 permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.


Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 09/09/2022
- 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 R JOAO VENEZIANO	Nº 29	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade POTIRENDABA	UF SP	CEP 15105-000	Latitude -21.050620 Longitude -49.378996
	Descrição Área Total de 286,00 m², Frente do terreno com 11 Metros, Fundos do terreno com 26 Metros.			Fonte de Informações Alma Consultoria Imobiliária	Telefone (17) 99179-5415
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 84.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2022	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Área da Edificação (m²)				
2	Logradouro R PEDRO SIQUEIRA	Nº 780	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade POTIRENDABA	UF SP	CEP 15105-000	Latitude -21.057385 Longitude -49.372985
	Descrição Terreno para Venda no bairro Buquê de Flores, localizado na cidade de Potirendaba / SP. Terreno 11x23 Área Total de 253,00 m²			Fonte de Informações Alma Consultoria Imobiliária	Telefone (17) 99179-5415
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 80.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área da Edificação (m²)				
3	Logradouro R ELIZA FARINAZZO AMATO	Nº 1345	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade POTIRENDABA	UF SP	CEP 15105-000	Latitude Longitude
	Descrição 2 quartos 1 banheiro 2 vagas 145 m² área construída 253 m² área do terreno			Fonte de Informações Fit Negocios	Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 18
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 145			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área da Edificação (m²) 145,00				
4	Logradouro R BARAO DO RIO BRANCO	Nº 935	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade POTIRENDABA	UF SP	CEP 15105-000	Latitude -21.043519 Longitude -49.380237
	Descrição Vendo casa no centro da Cidade de Paotirenda, com 315m² de terreno, 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, quintal, casa com laje, muito bem localizada, próxima a escola municipal João Casela.			Fonte de Informações Parra Incorporadora	Telefone (17) 3265-9866
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 149			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área da Edificação (m²) 149,00				
5	Logradouro R BARAO DO RIO BRANCO	Nº 930	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade POTIRENDABA	UF SP	CEP 15105-000	Latitude -21.043516 Longitude -49.380180
	Descrição Vendo Casa no Centro da Cidade de José Bonifácio, com 3 dormitórios, sala, cozinha, 3 banheiros, copa, garagem para 2 carros, churrasqueira, ótima estrutura e localização. 411m² de terreno.			Fonte de Informações Parra Incorporadora	Telefone (17) 3265-9866
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 28
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 09/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 328			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área da Edificação (m²) 328,00				

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: II					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	18,00	30		Regular	2,00	0,7850	20,00	0,8280		
4	60	25,00	42		Regular	2,00	0,6890	20,00	0,7512		
5	60	28,00	47		Regular	2,00	0,6440	20,00	0,7152		
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	84.000,00		1.908,14	1,000	1,0000	1.908,14	0,00	0,90	75.600,00		
2	80.000,00		1.908,14	1,000	1,0000	1.908,14	0,00	0,90	72.000,00		
3	290.000,00	145,00	1.908,14	0,900	0,8280	1.421,95	206.182,75	0,90	75.435,53		
4	300.000,00	149,00	1.908,14	0,844	0,7512	1.209,79	180.258,71	0,90	107.767,16		
5	480.000,00	328,00	1.908,14	0,786	0,7152	1.072,66	351.832,48	0,90	115.350,77		
Homogeneização											
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	286,00	264,34			1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	290,77		
Amostra 2	253,00	284,58			1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	307,35		
Amostra 3	253,00	298,16			1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	322,01		
Amostra 4	315,00	342,12			1,0000	1,0000	1,0000	1,1100	379,75		
Amostra 5	411,00	280,66			1,0000	1,0000	1,0000	1,1500	322,76		
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		324,53	
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Área								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	227,17
										Valor Máximo	421,89
Determinação Valor Terreno											
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)	
2	128,25	324,53	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	324,53	41.620,97	
Determinação Valor Construção											
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.				
60		6,00	10	Regular	2,00	0,9400	20,00	0,9520			
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.			Custo	Valor				
89,00	1.908,14	1,386	0,9520			2.517,74	224.078,86				
Determinação Valor Imóvel											
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total			
41.620,97			224.078,86			1,0000		265.699,83			
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 128,25					Valor m²: R\$ 324,53			Valor Terreno: R\$ 41.620,97			
Área da Edificação (m²): 89,00					Valor m²: R\$ 2.517,74			Valor Edificação: R\$ 224.078,86			
Valor de Liquidez: R\$ 186.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 265.699,83			
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 266.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 42.000,00	Valor por extenso: quarenta e dois mil reais									
Valor Edificação	R\$ 224.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte 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			
6862	0	Indefinido									
Valor Imóvel	R\$ 266.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta 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 09/09/2022											

"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 Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDO
Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DIREITO
Data Foto 09/09/2022

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\$ 266.000,00

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	11,89%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro		3,45% ao ano
Total 1		0,36% ao mês	Total 2		0,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 55 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. 70,30% **R\$ 187.000,00****Diagnóstico de Mercado**

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx