

## 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

<b>Região</b> <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 _____		<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 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		<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 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 <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 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"/> Aclive (> 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: 128,25 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 8,55 m Lado Direito: 15,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 8,55 m Lado Esquerdo: 15,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	

## Tipo do Acompanhante

 Corretor  Proprietário / Construtora  Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário  Responsável Construtora  Engenheiro da Obra  Zelador  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 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 6 <b>Ano Construção</b>	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias</b> Ferro		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Nº Dormitórios</b>		<b>Dimensões</b> Área Privativa: 89,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 89,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: 89 m <sup>2</sup> Área não Averbada: 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0	
<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 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	
<b>Fatores:</b>								<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>		
(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
<b>Total 1</b>		<b>0,36% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,28% ao mês</b>

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