

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RENATA ALESSANDRA GALANTE HECHT		Nº CPF / CNPJ 21547605898		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 320.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010244493	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 60.737	
Logradouro R ALTAMIRANDA JOSE DOS SANTOS		Nº 190		Andar	
Bairro/Setor RESIDENCIAL PEDRO MARIN BERBEL		Cidade BIRIGUI		UF SP	
		CEP 16204-296		Latitude -21.294387	
				Longitude -50.364310	
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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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 <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 125,00 m ² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 25,00 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 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:	
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 3 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 Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios		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	
Dimensões Área Privativa: 97,64 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 97,64 m ² Área Averbada: 97,64 m ² Área não Averbada 0 m ²					
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: 06/09/2022
- 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 AV AFONSO PENA	Nº 53	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA PONTES	Cidade BIRIGUI	UF SP	CEP 16200-123	Latitude -21.300380 Longitude -50.334425
	Descrição Vende-se casa com 300m2 de terreno, dois quartos(armários embutidos), uma suíte, sala de TV, sala de jantar, sala de estar, cozinha com armário, área de Sv com banheiro, garagem para seis carros e portão de elevação elétrico.			Fonte de Informações Rodrigo Marques	Telefone (67) 99324-4600
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 176,49		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro R ROBERTO BABOLIM	Nº 140	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RECANTO VERDE	Cidade BIRIGUI	UF SP	CEP 16201-192	Latitude -21.260804 Longitude -50.329552
	Descrição Excelente imóvel a venda no bairro Recanto Verde II, rua sem saída, bem tranquila! Casa com piso, em todos os ambientes, churrasqueira, amplo espaço gourmet, janelas em alumínio, aquecimento solar, toda estrutura do madeiramento dos telhados é de Peroba, acabamento bem trabalhado, feito para durar.			Fonte de Informações Redey Paulo Menezes de Freitas	Telefone (18) 99689-2171
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 146		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R DUQUE DE CAXIAS	Nº 199	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PATRIMONIO SILVARES	Cidade BIRIGUI	UF SP	CEP 16201-016	Latitude -21.282077 Longitude -50.334845
	Descrição 3 quartos 3 banheiros 2 suítes 2 vagas			Fonte de Informações Isabel Poi	Telefone (18) 98123-8460
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 325.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 156		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro R JOSE URBANO CURSINO	Nº 504	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM SAO CONRADO	Cidade BIRIGUI	UF SP	CEP 16201-116	Latitude -21.269586 Longitude -50.339293
	Descrição Espaço com um quintal entre a saída da cozinha e início da edícula, lavanderia coberta para melhor conforto e privacidade. Possui 3 vagas de garagens.			Fonte de Informações Isabel Poi	Telefone (18) 98123-8460
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 182.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 96		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro R JOSE CANASSA	Nº 165	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NUC HB THEREZA MARIA BARBIERI	Cidade BIRIGUI	UF SP	CEP 16203-235	Latitude -21.299453 Longitude -50.316520
	Descrição Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte Sala, copa, cozinha e garagem para 2 carros			Fonte de Informações VMAF- ADMINISTRACAO DE BENS IMOVEIS E PARTICIPACOES LTDA	Telefone (14) 99655-5830
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 108		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				

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	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656					
2	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752					
3	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232					
4	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656					
5	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656					
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	290.000,00	176,49	1.908,33	0,786	0,7656	1.148,36	202.674,06	0,90	78.593,35				
2	295.000,00	146,00	1.908,33	0,900	0,8752	1.503,15	219.459,90	0,90	67.986,09				
3	325.000,00	156,00	1.908,33	0,900	0,9232	1.585,59	247.352,04	0,90	69.883,16				
4	182.000,00	96,00	1.908,33	0,786	0,7656	1.148,36	110.242,56	0,90	64.581,70				
5	185.000,00	108,00	1.908,33	0,786	0,7656	1.148,36	124.022,88	0,90	54.879,41				
Homogeneização													
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	300,00					261,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1100	1,0000	290,80
Amostra 2	250,00					271,94	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	1,0000	296,41
Amostra 3	250,00					279,53	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	1,0000	304,69
Amostra 4	250,00					258,33	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	1,0000	281,58
Amostra 5	175,00					313,60	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	326,14
MÉDIAS DAS AMOSTRAS												299,92	
Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência												Valor Mínimo	209,95
Saneamento das Amostras (+/-30%)												Valor Máximo	389,90
Determinação Valor Terreno													
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)			
2	125,00	299,92	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	299,92	37.490,00			
Determinação Valor Construção													
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.						
60	3,00	5	Novo e Regular	1,50	0,9700	20,00	0,9760						
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor								
97,64	1.908,33	1,570	0,9760	2.924,17	285.515,96								
Determinação Valor Imóvel													
Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total										
37.490,00	285.515,96	1,0000	323.005,96										
Cálculo Valor Avaliação													
Área do Terreno (m²): 125,00					Valor m²: R\$ 299,92			Valor Terreno: R\$ 37.490,00					
Área da Edificação (m²): 97,64					Valor m²: R\$ 2.924,17			Valor Edificação: R\$ 285.515,96					
Valor de Liquidez: R\$ 227.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 323.005,96					
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 323.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento													
Valor Terreno	R\$ 37.000,00	Valor por extenso: trinta e sete mil reais											
Valor Edificação	R\$ 285.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e cinco 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							
60.737	0	Indefinido											
Valor Imóvel	R\$ 323.000,00	Valor por extenso: trezentos 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</p> <p>SÃO PAULO</p> <p>06/09/2022</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 imóvelavaliado, 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 06/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 06/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 06/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO ESQUERDO

Data Foto 06/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO DIREITO

Data Foto 06/09/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 323.000,00

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. 70,28% **R\$ 227.000,00****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