

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EVERALDO OLIVEIRA DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 25719127801	Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO DAS AZALEIAS	
Valor Compra Venda R\$ 194.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010048181	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 9	Matrícula 290.628	
Logradouro AV ARICANDUVA		Nº 9340	Andar	
Bairro/Setor VILA CALIFORNIA		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03490-000
			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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/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 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 checked="" 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 1,00 m ² Testada (Frente): 1,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,483340 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
--

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº de Pavimentos: 9	Nº Unidades Por Andar: 6	Nº Total de Unidades no condomínio: 192	Nº de Elevadores: 1	Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 4 Blocos com 6 aptos por andar, sendo térreo + 8 pav tipo + cobertura.		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 checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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 4 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	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 47,11 m ² Área Comum (m ²): 47,81 m ² Área Total (m ²): 94,92 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 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

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 20/02/2021

- 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

A portaria não informou a ocupação do imóvel. Trata-se de vistoria externa, pois não obtivemos autorização para vistoriar o imóvel, para essa avaliação foi adotada situação paradigma.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro AV ARICANDUVA	Nº 9340	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor VILA CALIFORNIA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03490-000	Latitude	Longitude	
	Descrição Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga. COD. 2724_2-1101122			Fonte de Informações Jocasa Imóveis		Telefone (11) 94024-1262	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2021	Valor m² R\$ 5.106,38	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 47,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro AV ARICANDUVA	Nº 9340	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor VILA CALIFORNIA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03490-000	Latitude	Longitude	
	Descrição Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga. COD. 1806			Fonte de Informações NEDIA PACHECO EMPREENDIMENTOS E NOGOCIOS IMOBILIARIOS S/S LTDA - ME		Telefone (11) 2646-5946	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2021	Valor m² R\$ 4.468,08	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 47,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro AV ARICANDUVA	Nº 9196	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor VILA CALIFORNIA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03490-000	Latitude	Longitude	
	Descrição Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga. COD. floresparquedocarmo			Fonte de Informações Simone S de Santis		Telefone (11) 98229-7810	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2021	Valor m² R\$ 4.255,31	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 47,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro AV ARICANDUVA	Nº 9110	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor VILA CALIFORNIA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03490-000	Latitude	Longitude	
	Descrição Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga. COD. 310992			Fonte de Informações MIRANTTE IMÓVEIS - AG. SANTANA		Telefone (11) 2971-7963	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2021	Valor m² R\$ 5.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 47,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R GUSTAVO GELEY	Nº 288	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor FAZENDA ARICANDUVA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08275-590	Latitude -23.568555	Longitude -46.480665	
	Descrição Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga. AP17256-CAT			Fonte de Informações Catita		Telefone (11) 2741-5050	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00	Data Venda / Oferta 22/02/2021	Valor m² R\$ 6.458,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 48,00
	Área Privativa 48		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização																	
Grau de Fundamentação:				Grau de Precisão:													
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	47,00	240.000,00	5.106,38	0,9000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.411,91		
Amostra 2	47,00	210.000,00	4.468,08	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.021,27		
Amostra 3	47,00	200.000,00	4.255,31	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.829,78		
Amostra 4	47,00	235.000,00	5.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.320,00		
Amostra 5	48,00	310.000,00	6.458,33	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	4.708,12		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção														MÉDIAS DAS AMOSTRAS		4.258,22	
														Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.980,75
																Valor Máximo	5.535,68
Cálculo Valor Avaliação																	
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00									
Área da Edificação (m²): 47,11				Valor m²: R\$ 4.258,22				Valor Edificação: R\$ 200.604,74									
Valor de Liquidez: R\$ 148.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 201.000,00									
				Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 201.000,00									
Avaliação para Garantia de Financiamento																	
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real															
Valor Edificação	R\$ 201.000,00	Valor por extenso: duzentos e um 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											
290.628	0	Indefinido															
Valor Imóvel	R\$ 201.000,00	Valor por extenso: duzentos e um 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																	
22/02/2021																	

"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 Fachada Principal
Descrição

Data Foto 20/02/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 20/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 20/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 20/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 20/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 20/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição vizinho direita

Data Foto 20/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição identificação vizinho direita

Data Foto 20/02/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4

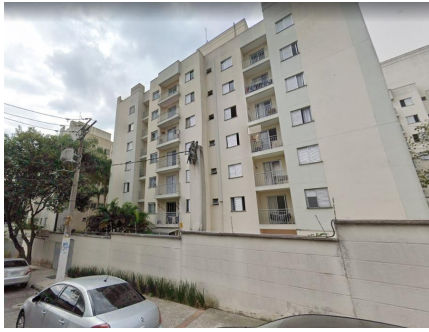


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 201.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	6,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	3,46% 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 48 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. 73,63% **R\$ 148.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx