

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ARTE & CAZZA TEXTIL LTDA		Nº CPF / CNPJ 11210052000109		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 7.200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 9335	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 9335	
Logradouro ROD SP 342		Nº 900		Andar	
Bairro/Setor DISTRITO INDUSTRIAL		Cidade ESPIRITO SANTO DO PINHAL		UF SP	
		CEP 13990-000		Latitude	
				Longitude	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input checked="" 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"/> 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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input 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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 20.010,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Sem 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: Comercial		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 type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input checked="" type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	---	--	---	--	--	--	--	--

Uso do Imóvel Avaliando: Comercial		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 0	
---	--	--------------------------------	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 0		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 8.320,74 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 8.320,74 m ² Área Averbada: 8320,74 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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

Questões Complementares

Data da Vistoria: 20/01/2021

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
área destinada a estacionamento		
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Consideramos necessária a revisão do laudo, caso ocorra a apresentação posterior de documentos com informações adicionais de áreas e localização exata dos lotes. Os valores aqui apresentados, podem sofrer alteração conforme documentos enviados. Como metodologia assessoria apresentamos os métodos da renda e evolutivo, com os seguintes resultados. Renda - VL - R\$ 70.900,00 (R\$ 8,52/m²) - CAP 7% a.a - VM - R\$ 12.154.000,00 Evolutivo - VT - 560.000,00 / VB - R\$ 17.044.000,00 / VT - R\$ 17.604.000,00 / FC 0,69.

Amstras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


Nº	Logradouro	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
1	Logradouro AV DR RAFAEL ORICHIO NETO	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor		Cidade ESPIRITO SANTO DO PINHAL	UF sp	CEP	Latitude 0
Descrição galpão		Fonte de Informações ne		Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2021	Valor m² R\$ 1.558,44	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00
Área Privativa 231		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando					
2	Logradouro AV WHASHINGTON LUIS	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor		Cidade ESPIRITO SANTO DO PINHAL	UF sp	CEP	Latitude 0
Descrição galpão		Fonte de Informações Ne		Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2021	Valor m² R\$ 2.343,75	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 320,00
Área Privativa 230		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando		Área da Edificação (m²) 320,00			
3	Logradouro DT INDUSTRIAL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor		Cidade ESPIRITO SANTO DO PINHAL	UF sp	CEP	Latitude 0
Descrição galpão		Fonte de Informações Ne		Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 9.800.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2021	Valor m² R\$ 1.779,88	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 12.329,00
Área Privativa 5506		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando		Área da Edificação (m²) 5.506,00			
4	Logradouro R ARMANDO PAIVA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor		Cidade ESPIRITO SANTO DO PINHAL	UF SP	CEP 13990-000	Latitude -22.195519
Descrição galpão		Fonte de Informações Ne		Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2021	Valor m² R\$ 1.800,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00
Área Privativa 250		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
Estado Conservação Imóvel Avaliando		Área da Edificação (m²) 250,00			
5	Logradouro 00	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor		Cidade ESPIRITO SANTO DO PINHAL	UF sp	CEP	Latitude 0
Descrição 0		Fonte de Informações 00		Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 0,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)
Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0	
Estado Conservação Imóvel Avaliando		Área da Edificação (m²)			

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: II					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	231,00	360.000,00	1.558,44	0,8500	0,9400	1,0530	1,0630	1.398,50		
Amostra 2	320,00	750.000,00	2.343,75	0,8500	0,9700	0,8330	1,0630	1.725,45		
Amostra 3	5.506,00	9.800.000,00	1.779,88	0,8500	1,0620	1,0000	0,8600	1.395,13		
Amostra 4	250,00	450.000,00	1.800,00	0,8500	1,0190	0,8000	1,0630	1.348,94		
Amostra 5	0,00			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,00		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		1.467,01
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 1.246,95 Valor Máximo 1.687,06

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 8.320,74	Valor m²: R\$ 1.467,01	Valor Edificação: R\$ 12.207.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 7.371.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 12.207.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 12.207.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 12.207.000,00	Valor por extenso: doze milhões e duzentos e sete 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
9335	0	Indefinido			R\$ 12.207.000,00	R\$ 7.371.000,00
Valor Imóvel	R\$ 12.207.000,00	Valor por extenso: doze milhões e duzentos e sete mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	Binswanger Brazil	Nome do Avaliador
		guilherme belini noqueira
		CREA / CAU 5060071931
Local e Data		
são paulo		
28/01/2021		

"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 de 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



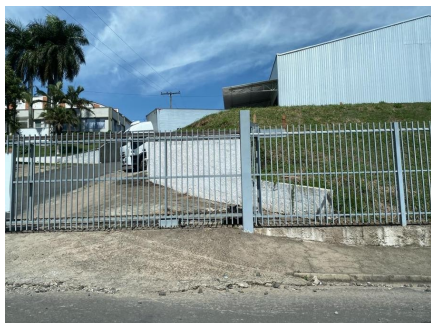
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

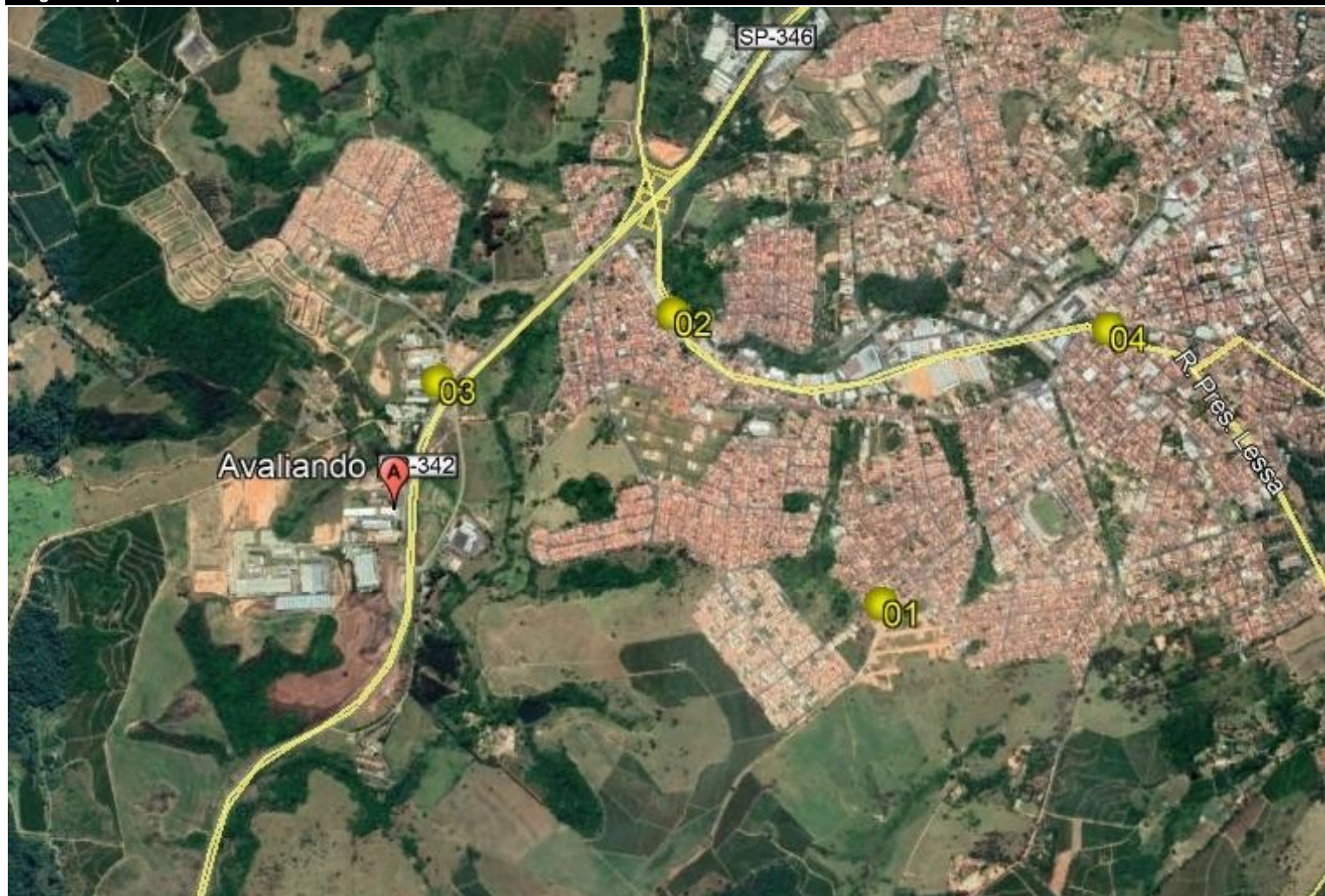
Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa