

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PAULO TATSUO MATUDA		Nº CPF / CNPJ 02249107874		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO RIBEIRÃO	
Valor Compra Venda R\$ 334.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0100070228230012688	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 4		Matrícula 8827	
Logradouro AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO		Nº 1942		Complemento AP 45	
Bairro/Setor BELA VISTA		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 01318-910		Latitude -23.565033	
				Longitude -46.647280	

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"/> 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 checked="" 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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 Aclimação, Perdizes, Bixiga, Jardim Paulista, Liberdade, Paraíso, Morro dos Ingleses.		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 checked="" 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: 1.280,00 m ² Testada (Frente): 50,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,533000 % 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 checked="" 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 7º Pavimento		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	
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 checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" 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		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
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) <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 type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 45 Ano Construção 1976	
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: Residencial		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 4	
Nº Dormitórios		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	
Dimensões Área Privativa: 39,85 m ² Área Comum (m ²): 11,30 m ² Área Total (m ²): 51,15 m ² Área Averbada: 51,15 m ² Área não Averbada _____ 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

Questões Complementares

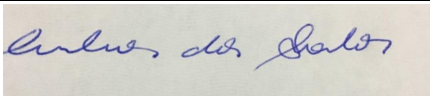
Data da Vistoria: 10/05/2021

Questões Complementares	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? Na matrícula não consta vagas documentadas.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Na matrícula não consta vagas documentadas.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Vistoria realizada externamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Vistoria realizada externamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Vistoria realizada externamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares? Vistoria realizada externamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Vistoria realizada externamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Vistoria realizada externamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R CONDE DE SAO JOAQUIM	Nº 392	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01320-010	Latitude -23.559258
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Debora Servello		Telefone (11) 98497-0140
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 45
	Valor Venda / Oferta R\$ 375.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2021	Valor m² R\$ 6.818,18	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 55		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção		Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 55,00
2	Logradouro AV 9 DE JULHO	Nº 1143	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01313-000	Latitude -23.553439
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Renato Rodrigues		Telefone (11) 9157-3102
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Valor Venda / Oferta R\$ 345.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2021	Valor m² R\$ 7.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 45		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção		Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 45,00
3	Logradouro R DOUTOR PENAFORTE MENDES	Nº 114	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01308-010	Latitude -23.554930
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Danyella Gonçalves		Telefone (11) 98260-4007
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2021	Valor m² R\$ 8.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 45		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção		Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 45,00
4	Logradouro PC 14 BIS	Nº 106	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01312-010	Latitude -23.555664
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Imóveis H		Telefone (11) 99297-9858
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Valor Venda / Oferta R\$ 349.051,00	Data Venda / Oferta 08/05/2021	Valor m² R\$ 8.726,28	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 40		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção		Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 40,00
5	Logradouro AV 9 DE JULHO	Nº 1101	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01313-000	Latitude -23.553084
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações VR Consultoria e Administração de Negócios Imobiliários LTDA		Telefone (11) 96859-9469
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35
	Valor Venda / Oferta R\$ 425.000,00	Data Venda / Oferta 08/05/2021	Valor m² R\$ 8.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção		Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 50,00

Tabela de homogeneização									
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III					
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	55,00	375.000,00	6.818,18	1,4880	1,0411	0,9353	1,0000	8.986,33	
Amostra 2	45,00	345.000,00	7.666,67	1,6727	1,0309	0,7833	0,8537	9.249,73	
Amostra 3	45,00	360.000,00	8.000,00	1,4450	1,0309	0,9353	0,8537	9.107,07	
Amostra 4	40,00	349.051,00	8.726,28	1,8815	1,0009	0,7833	0,7469	11.094,88	
Amostra 5	50,00	425.000,00	8.500,00	1,6727	1,0584	0,7833	0,7469	9.648,48	
Fatores: (1) - Fator Localização, (2) - Área, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Idade e Estado Conservação								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	9.617,30
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 6.732,11 Valor Máximo 12.502,49
Cálculo Valor Avaliação									
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 39,85			Valor m²: R\$ 9.617,31			Valor Edificação: R\$ 383.250,00			
Valor de Liquidez: R\$ 284.000,00			Valor Imóvel: R\$ 383.250,00			Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 383.250,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento									
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real							
Valor Edificação	R\$ 383.250,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta e três mil e duzentos e cinquenta 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			
8827	0	Indefinido							
Valor Imóvel	R\$ 383.250,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta e três mil e duzentos e cinquenta reais							
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador									
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:									
Nome Companhia Avaliação CIWILL CONSTRUÇOES E PLANEJAMENTO DE OBRAS LTDA				Nome do Avaliador CINTIA DOS SANTOS			CREA / CAU 5061207436-SP		
Local e Data									
São Paulo 11/05/2021									

"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 10/05/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/05/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/05/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 10/05/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição Logradouro

Data Foto 10/05/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Fotos da Amostra 5

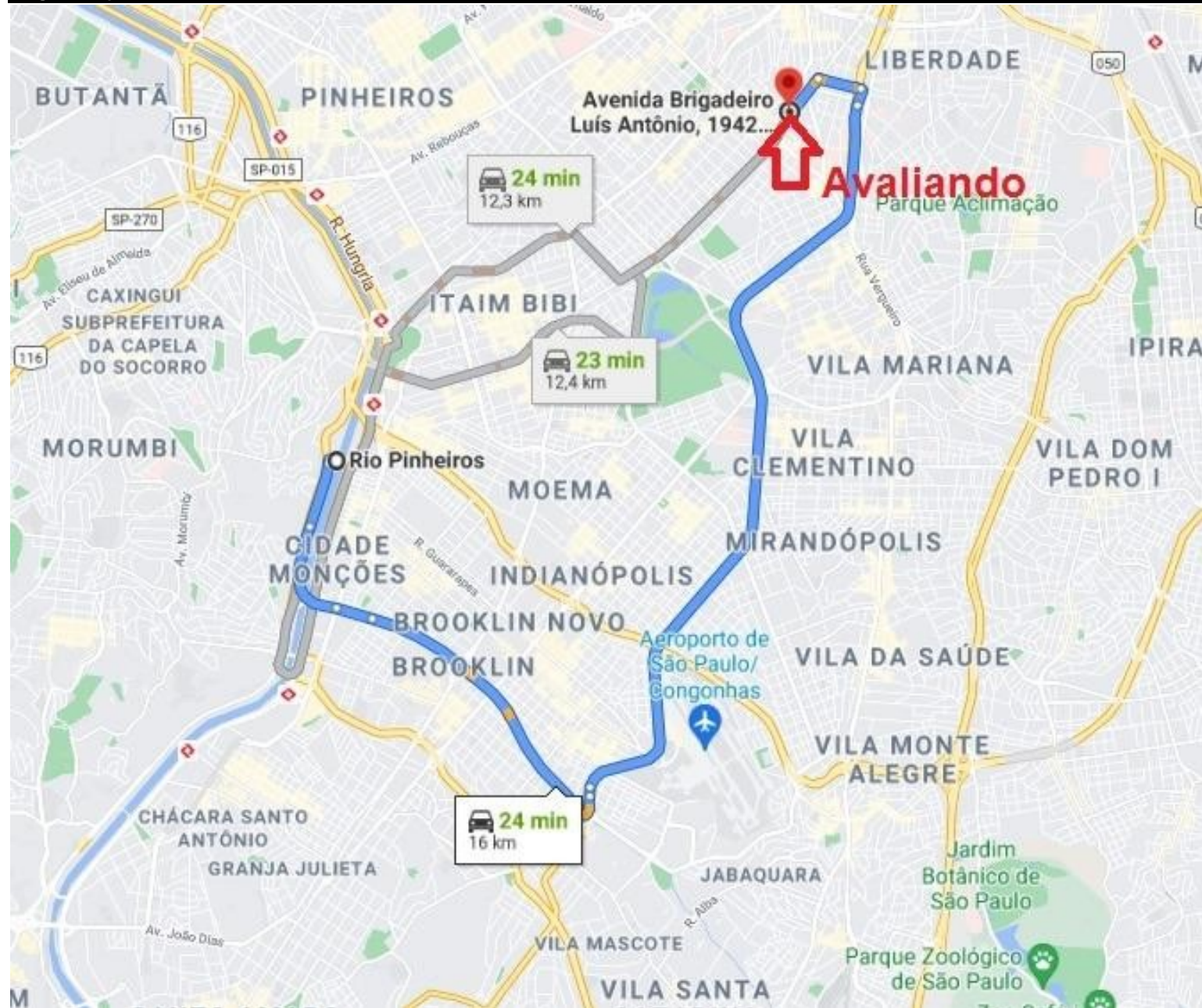


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/05/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

Todos os campos em cinza deverão ser preenchidos/alterados conforme necessidade

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 383.250,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 2.000,00 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,16% ao mês

Comissão de venda 0,20% ao mês

Total 1 0,38% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 12,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,08% IPCA 12 meses

Custo financeiro 7,85% ao ano

Total 2 0,63% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,01% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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. 74,10% **R\$ 284.000,00**