

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LAIRTON ZUZA DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 05503556852	Nome Condomínio/Empreendimento CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS	
Valor Compra Venda R\$ 205.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 072076230003237	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 11	Matrícula 91220	
Logradouro AV ENGENHEIRO JOSE SALLES		Nº 350	Andar 7	Complemento BL A 5 AP 78
Bairro/Setor SOCORRO		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 04776-905 Latitude -23.689724 Longitude -46.700491

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 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 type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,017857 % 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: 14	Nº Unidades Por Andar: 8	Nº Total de Unidades no condomínio: 112	Nº de Elevadores: 3	Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos SS 1 - garagem / Térreo - acesso ao condomínio, lazer e estacionamento descoberto / 1o ao 14o pavto- 8 aptos por andar		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 checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins				
---	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <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 10 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 0
Dimensões Área Privativa: 72,98 m ² Área Comum (m ²): 35,52 m ² Área Total (m ²): 108,50 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		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

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: 23/12/2021
- 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

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

1	Logradouro AV ENGENHEIRO JOSE SALLES	Nº 350	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SOCORRO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 04776-905	Latitude -23.689724 Longitude -46.700491		
	Descrição APARTAMENTO À VENDA 75m² em Ótimo Estado SALA para 2 ambientes, piso frio 3 quartos com armários planejados Banheiros com Box Blindex, Pia, espelho COZINHA com Armários Planejados 1 vaga na garagem			Fonte de Informações ROBSON ALVES SANCHEZ JUNIOR	Telefone (11) 96755-1000		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 23/12/2021	Valor m² R\$ 5.333,33	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro AV ENGENHEIRO JOSE SALLES	Nº 350	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SOCORRO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 04776-905	Latitude -23.689724 Longitude -46.700491		
	Descrição 3dorm, sala, cozinha, wc, a.serv, 1 vaga			Fonte de Informações Madeiros Imoveis	Telefone (11) 94000-4878		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 369.000,00	Data Venda / Oferta 23/12/2021	Valor m² R\$ 4.920,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro AV ENGENHEIRO JOSE SALLES	Nº 350	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SOCORRO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 04776-905	Latitude -23.689724 Longitude -46.700491		
	Descrição Apartamento à Venda - Vila Lisboa, 3 Quartos, 72 - São Paulo			Fonte de Informações QuintoAndar	Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00	Data Venda / Oferta 23/12/2021	Valor m² R\$ 5.347,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 72,00
	Área Privativa 72		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro AV DOUTOR SILVA MELO	Nº 106	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM TAQUARAL	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 04675-905	Latitude -23.660219 Longitude -46.685892		
	Descrição 50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga			Fonte de Informações Edna Santos Tolentino	Telefone (11) 98387-5860		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 18	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.000,00	Data Venda / Oferta 23/12/2021	Valor m² R\$ 5.980,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 50,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV DOUTOR SILVA MELO	Nº 106	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM TAQUARAL	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 04675-905	Latitude -23.660219 Longitude -46.685892		
	Descrição 50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga			Fonte de Informações Tolentino imóveis	Telefone (11) 98387-5860		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 18	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 315.000,00	Data Venda / Oferta 23/12/2021	Valor m² R\$ 6.300,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 50,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: II															
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores															
Grau de Precisão: I															
Método de Computação: Aditivo															
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	75,00	400.000,00	5.333,33	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.800,00
Amostra 2	75,00	369.000,00	4.920,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.428,00
Amostra 3	72,00	385.000,00	5.347,22	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	4.759,03
Amostra 4	50,00	299.000,00	5.980,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	4.843,80
Amostra 5	50,00	315.000,00	6.300,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	5.103,00
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
Valor Mínimo 3.350,74															
Valor Máximo 6.222,80															
Cálculo Valor Avaliação															
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00					Valor Terreno: R\$ 0,00						
Área da Edificação (m²): 72,98				Valor m²: R\$ 4.786,77					Valor Edificação: R\$ 349.338,47						
Valor de Liquidez: R\$ 238.000,00				Valor Imóvel: R\$ 349.338,47					Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 350.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento															
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real													
Valor Edificação	R\$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta 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									
91220	0	Indefinido													
Valor Imóvel	R\$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta 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															
23/12/2021															

"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 Vista da Rua
Descrição Placa da Rua
Data Foto 23/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua à direita
Data Foto 23/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da rua à esquerda
Data Foto 23/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica do condomínio
Data Foto 23/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do condomínio
Data Foto 23/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do condomínio
Data Foto 23/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do condomínio
Data Foto 23/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do condomínio
Data Foto 23/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho à direita
Data Foto 23/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho à esquerda
Data Foto 23/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/12/2021

Fotos da Amostra 5

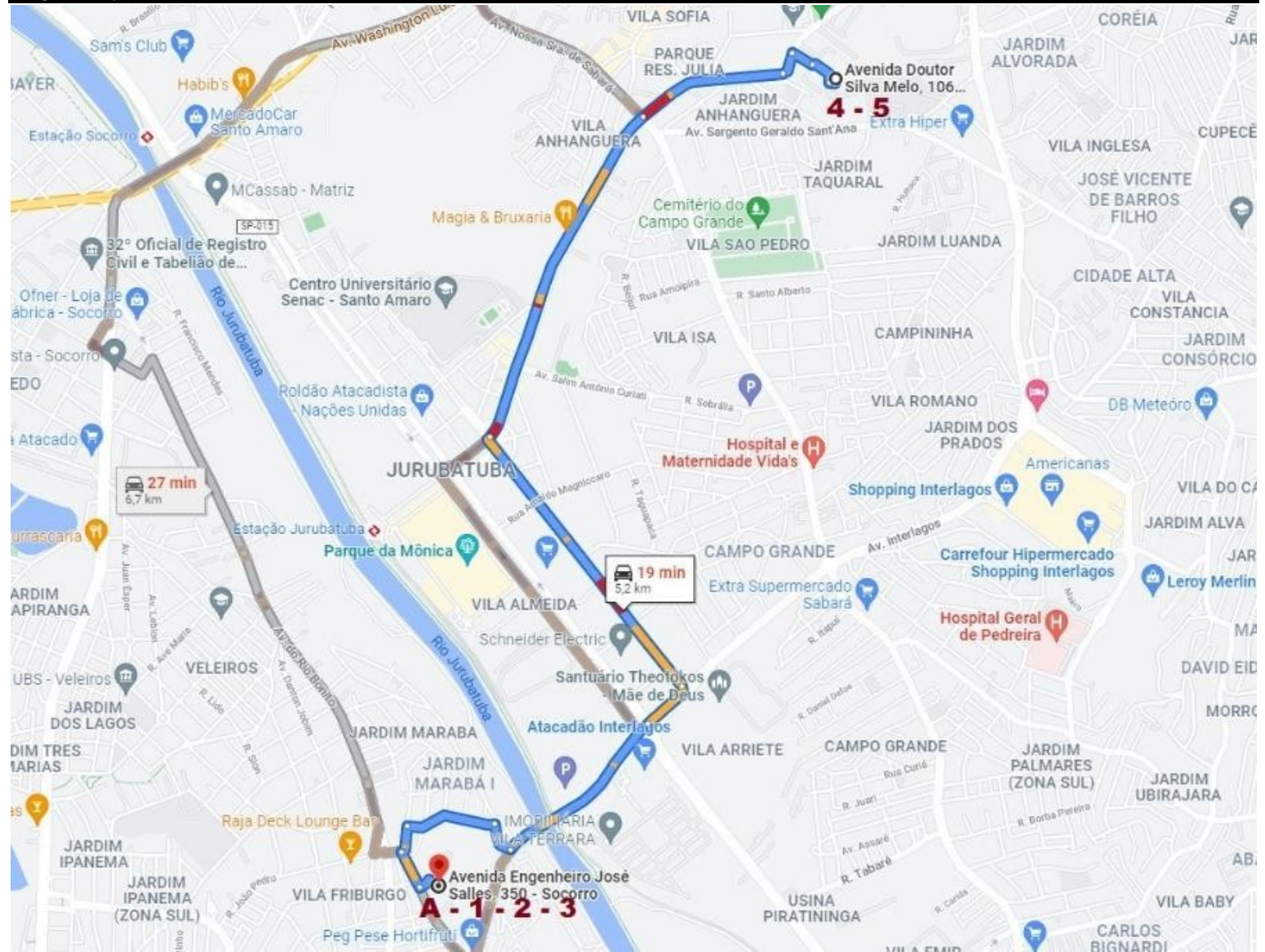


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 23/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 350.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	0,01	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 60 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. 68,00% **R\$ 238.000,00**

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	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx