

| IDENTIFICAÇÃO  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CELSO GANEKO  |  | Nº CPF / CNPJ 08760534877  |  | Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL PORTO SEGURO  |  |
| Valor Compra Venda R\$ 265.000,00  |  | Data Venda   |  | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 073273230010768   |  |
| Proprietário / Construtora   |  | Nº Cartório/Ofício 2   |  | Matrícula 47479  |  |
| Logradouro R WADIA JAFET ASSAD   |  | Nº 555   |  | Andar 7º   |  |
| Bairro/Setor DOS CASA  |  | Cidade SAO BERNARDO DO CAMPO   |  | UF SP  |  |
|  |  | CEP 09850-090  |  | Latitude -23.729880  |  |
|  |  |  |  | Longitude -46.569080   |  |
| MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO  |  |  |  |  |  |
| <b>Região</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo   |  | <b>Infraestrutura Urbana</b><br><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)<br><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado<br><input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano<br><b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto  |  | <b>Restritivos / Depreciação</b><br><input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental<br><input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo   |  |
| <b>Serviços Públicos e Comunitários</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s)<br><input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária<br><input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais<br><input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                 |  | <b>Análise da Região do Bairro/Setor</b><br>Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela<br>Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente<br>Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%<br>Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial<br><b>Limites do Bairro/Setor</b><br>Vila Beatriz, Jardim Lavinia, Assunção, Vila Rica, Vila Cruzeiro, Vila Vitoria. |  | <b>Padrão construtivo predominante na Região</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo<br><b>Fatores Valorizantes</b><br><input type="checkbox"/> Vista - Mar <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô<br><input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo |  |
| Terreno  |  |  |  |  |  |
| <b>Topografia</b><br><input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input checked="" type="checkbox"/> Aclive (> 10%)<br><input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)   |  | <b>Formato</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular   |  | <b>Dimensões</b><br>Área Total: 6.674,10 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 85,00 m    Lado Direito: _____ m<br>Fração Ideal: 0,571400 %    Fundos _____ m    Lado Esquerdo: _____ m   |  |
| <b>Tipo de Implantação</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado  |  | <b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>   |  | <b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>  |  |
| <b>Tipo do Acompanhante</b><br><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  |  |  |  |  |  |
| <b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>  |  |  |  |  |  |
| <b>Nº de Pavimentos:</b>   |  | <b>Nº Unidades Por Andar:</b>  |  | <b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>   |  |
| <b>Nº de Elevadores:</b>   |  | <b>Valor Condomínio:</b>   |  | <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano  |  |
| <b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 7º Andar</b>   |  | <b>Uso do Edifício:</b> Residencial  |  | <b>Padrão de acabamento do condomínio</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular  |  |
|  |  |  |  | <b>Estado Conservação do Condomínio</b><br><input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação   |  |
| <b>Infraestrutura do Condomínio</b><br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica<br><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 |  |  |  |  |  |
| <b>Tipo Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão<br><input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial<br><input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo  |  | <b>Ocupação</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado  |  | <b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b><br>Anos 19<br>Ano Construção 2002   |  |
|  |  |  |  | <b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação   |  |
|  |  |  |  | <b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio<br><input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo   |  |
| <b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial  |  | <b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria   |  | <b>Total de Banheiros:</b> 0   |  |
| <b>Fachada Principal</b> Pintura Texturizada / Pátina / Stucco   |  | <b>Esquadrias</b> Alumínio   |  | <b>Nº Pavimentos da Unidade 7</b>  |  |
|  |  |  |  | <b>Nº Dormitórios</b> 0  |  |
| <b>Dimensões</b><br>Área Privativa: 64,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 45,93 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 109,93 m <sup>2</sup><br>Área Averbada: 109,93 m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>   |  | <b>Nº Vagas Estacionamento</b><br>Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 1  |  | <b>Face Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste  |  |
| <b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>  |  | <b>Quantidade</b>  |  | <b>Tipo Acabamento Piso</b>  |  |
|  |  |  |  | <b>Tipo Acabamento Parede</b>  |  |
|  |  |  |  | <b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>  |  |

**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: 30/11/2021
- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                                      | Sim                                 | Não                                 |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vistoria realizada externamente.   |                                     |                                     |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vistoria realizada externamente.   |                                     |                                     |
| 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vistoria realizada externamente.   |                                     |                                     |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vistoria realizada externamente.   |                                     |                                     |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vistoria realizada externamente.   |                                     |                                     |
| 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vistoria realizada externamente.   |                                     |                                     |
| 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

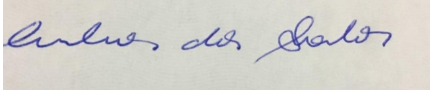
|   |   |                                |  |                      |                                    |
|---|---|--------------------------------|--|----------------------|------------------------------------|
| 1 | Logradouro R WADIA JAFET ASSAD  | Nº 555                         | Andar  | Complemento          | Proximidade do Imóvel km           |
|   | Bairro/Setor DOS CASA   | Cidade SAO BERNARDO DO CAMPO   | UF SP  | CEP 09850-090        | Latitude -23.729880                |
|   | Descrição Apartamento/ https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-assuncao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-64m2-venda-RS300000-id-1465635488/ |                                | Fonte de Informações Grandini Imóveis Ltda             |                      | Telefone (11) 3433-4700            |
|   | Status Ofertado   | Nº Vagas Estacionamento 1      | Nº Dormitórios   | Total de Banheiros   | Idade Aparente Imóvel Avaliando 19 |
|   | Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00   | Data Venda / Oferta 29/11/2021 | Valor m² R\$ 4.687,50                                  | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00              |
|   | Área Privativa 64   |                                | Área Comum (m²)  |                      | Vida Útil (em anos) 60             |
|   | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular   |                                | Área Total do Terreno (em m²)                          |                      | Área da Edificação (m²) 64,00      |
| 2 | Logradouro R WADIA JAFET ASSAD  | Nº 555                         | Andar  | Complemento          | Proximidade do Imóvel km           |
|   | Bairro/Setor DOS CASA   | Cidade SAO BERNARDO DO CAMPO   | UF SP  | CEP 09850-090        | Latitude -23.729880                |
|   | Descrição Apartamento/ https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-assuncao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-64m2-venda-RS320000-id-2528983023/ |                                | Fonte de Informações IMOBILIARIA PINOTTI LTDA - EPP    |                      | Telefone (11) 2184-9999            |
|   | Status Ofertado   | Nº Vagas Estacionamento 1      | Nº Dormitórios   | Total de Banheiros   | Idade Aparente Imóvel Avaliando 19 |
|   | Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00   | Data Venda / Oferta 29/11/2021 | Valor m² R\$ 5.000,00                                  | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00              |
|   | Área Privativa 64   |                                | Área Comum (m²)  |                      | Vida Útil (em anos) 60             |
|   | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular   |                                | Área Total do Terreno (em m²)                          |                      | Área da Edificação (m²) 64,00      |
| 3 | Logradouro R CRISTIANO ANGELI   | Nº 2100                        | Andar  | Complemento          | Proximidade do Imóvel km           |
|   | Bairro/Setor ASSUNCAO   | Cidade SAO BERNARDO DO CAMPO   | UF SP  | CEP 09812-601        | Latitude -23.721780                |
|   | Descrição Apartamento   |                                | Fonte de Informações Sonia Lopes                       |                      | Telefone (11) 9474-2897            |
|   | Status Ofertado   | Nº Vagas Estacionamento 1      | Nº Dormitórios   | Total de Banheiros   | Idade Aparente Imóvel Avaliando 20 |
|   | Valor Venda / Oferta R\$ 339.000,00   | Data Venda / Oferta 29/11/2021 | Valor m² R\$ 4.842,86                                  | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00              |
|   | Área Privativa 70   |                                | Área Comum (m²)  |                      | Vida Útil (em anos) 60             |
|   | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular   |                                | Área Total do Terreno (em m²)                          |                      | Área da Edificação (m²) 70,00      |
| 4 | Logradouro R FREIRE DE ANDRADE  | Nº 130                         | Andar  | Complemento          | Proximidade do Imóvel km           |
|   | Bairro/Setor ASSUNCAO   | Cidade SAO BERNARDO DO CAMPO   | UF SP  | CEP 09850-260        | Latitude -23.726680                |
|   | Descrição Apartamento   |                                | Fonte de Informações ARBO IMÓVEIS                      |                      | Telefone (11) 4003-3793            |
|   | Status Ofertado   | Nº Vagas Estacionamento 1      | Nº Dormitórios   | Total de Banheiros   | Idade Aparente Imóvel Avaliando 25 |
|   | Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00   | Data Venda / Oferta 29/11/2021 | Valor m² R\$ 4.076,92                                  | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00              |
|   | Área Privativa 65   |                                | Área Comum (m²)  |                      | Vida Útil (em anos) 60             |
|   | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular   |                                | Área Total do Terreno (em m²)                          |                      | Área da Edificação (m²) 65,00      |
| 5 | Logradouro AV HUMBERTO ALENCAR CASTELO BRANCO   | Nº 3451                        | Andar  | Complemento          | Proximidade do Imóvel km           |
|   | Bairro/Setor ASSUNCAO   | Cidade SAO BERNARDO DO CAMPO   | UF SP  | CEP 09850-305        | Latitude -23.719525                |
|   | Descrição Apartamento   |                                | Fonte de Informações PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS |                      | Telefone (11) 4332-2222            |
|   | Status Ofertado   | Nº Vagas Estacionamento 1      | Nº Dormitórios   | Total de Banheiros   | Idade Aparente Imóvel Avaliando 25 |
|   | Valor Venda / Oferta R\$ 255.000,00   | Data Venda / Oferta 29/11/2021 | Valor m² R\$ 4.250,00                                  | Padrão Normal//Médio | Testada (Frente) 0,00              |
|   | Área Privativa 60   |                                | Área Comum (m²)  |                      | Vida Útil (em anos) 60             |
|   | Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular   |                                | Área Total do Terreno (em m²)                          |                      | Área da Edificação (m²) 60,00      |

| 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)    | (5)    | (6)    | Homogeneização (R\$/m²) |
| Amostra 1  | 64,00     | 300.000,00  | 4.687,50                | 0,9000                               | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 4.218,75                |
| Amostra 2  | 64,00     | 320.000,00  | 5.000,00                | 0,9000                               | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 4.500,00                |
| Amostra 3  | 70,00     | 339.000,00  | 4.842,86                | 0,9000                               | 1,0227 | 1,0903 | 1,0000 | 0,8087 | 1,2074 | 4.921,48                |
| Amostra 4  | 65,00     | 265.000,00  | 4.076,92                | 0,9000                               | 1,0039 | 1,0119 | 1,0000 | 1,2080 | 1,2074 | 5.251,34                |
| Amostra 5  | 60,00     | 255.000,00  | 4.250,00                | 0,9000                               | 0,9840 | 1,0903 | 1,0000 | 1,0195 | 1,2074 | 4.977,37                |
| <b>Fatores:</b>  |           |             |                         |                                      |        |        |        |        |        |                         |
| (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção |           |             |                         |                                      |        |        |        |        |        |                         |
| <b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>   |           |             |                         |                                      |        |        |        |        |        | 4.773,79                |
| Saneamento das Amostras (+/-30%)   |           |             |                         |                                      |        |        |        |        |        | Valor Mínimo 3.341,65   |
|  |           |             |                         |                                      |        |        |        |        |        | Valor Máximo 6.205,93   |

| Cálculo Valor Avaliação           |                                   |                                  |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Área do Terreno (m²): 0,00        | Valor m²: R\$ 0,00                | Valor Terreno: R\$ 0,00          |
| Área da Edificação (m²): 64,00    | Valor m²: R\$ 4.781,25            | Valor Edificação: R\$ 306.000,00 |
| Valor de Liquidez: R\$ 226.000,00 | Valor Imóvel:                     | R\$ 306.000,00                   |
|                                   | Valor de Mercado Total do Imóvel: | R\$ 306.000,00                   |

| Avaliação para Garantia de Financiamento |                |   |
|--|----------------|---|
| Valor Terreno                            | R\$ 0,00       | Valor por extenso: zero real                  |
| Valor Edificação                         | R\$ 306.000,00 | Valor por extenso: trezentos e seis 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 |
| 47479              | 0                             | Indefinido                                    |           |           |       |                             |
| Valor Imóvel       | R\$ 306.000,00                | Valor por extenso: trezentos e seis mil reais |           |           |       |                             |

| Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador                    |  |               |
|--|--|---------------|
| Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo: |  |               |
| Nome Companhia Avaliação                                     | Nome do Avaliador  | CREA / CAU    |
| CIWILL CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTO DE OBRAS LTDA              | CINTIA DOS SANTOS  | 5061207436-SP |
| Local e Data   |  |               |
| São Paulo  |  |               |
| 30/11/2021   |  |               |

"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 30/11/2021**



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto 30/11/2021**



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto 30/11/2021**



**Representação Identificação Numérica**

**Descrição**

**Data Foto 30/11/2021**



**Representação Identificação Numérica**

**Descrição**

**Data Foto 30/11/2021**



**Representação Identificação Numérica**

**Descrição**

**Data Foto 30/11/2021**

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 30/11/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 30/11/2021



Representação Varanda / Sacada

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 30/11/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 5



**Representação** Fachada Principal

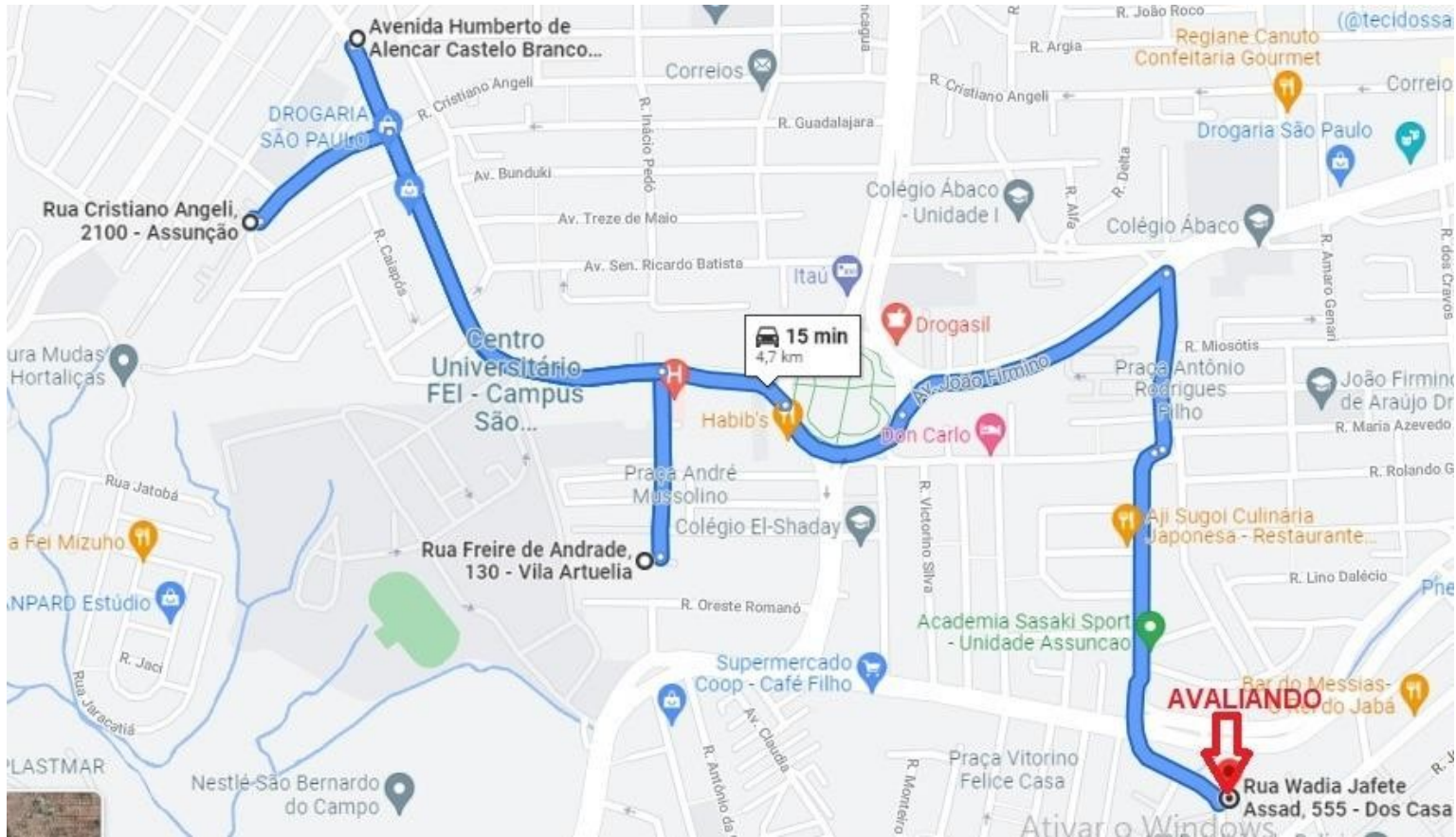
**Descrição**

**Data Foto** 30/11/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra



**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor dc %

|                          |          |                     |
|--------------------------|----------|---------------------|
| IPTU                     | 2.000,00 | 0,02% ao mês        |
| Manutenção/administração |          | 0,16% ao mês        |
| Comissão de venda        |          | 0,20% ao mês        |
| <b>Total 1</b>           |          | <b>0,38% ao mês</b> |

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              |
| <b>Total 2</b>            |        | <b>0,63% ao mês</b> |

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

73,86% **R\$ 226.000,00**