

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Fabiana Santana de Souza				Nº CPF / CNPJ 23804694829			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 800.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010174554			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 2			Matrícula 161880				
Logradouro R TEREZA DE MELO FRANCO RIDEL			Nº 90			Andar		Complemento		
Bairro/Setor JARDIM TEREZOPOLIS			Cidade GUARULHOS			UF SP		CEP 07082-040	Latitude	Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☒ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ ☒ Aeroporto ☒ Shopping ☒ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal/Médio ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 125,00 m² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA			Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☒ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 0			
Dimensões Área Privativa: 159,78 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 159,78 m² Área Averbada: 159,78 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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: 28/12/2021

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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro R ITAPORA DE GOIAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM TEREZOPOLIS	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07082-130	Latitude -23.440636	Longitude -46.545561	
	Descrição Excelente sobrado com 2 dormitórios sendo 1 suite, possibilidade de fazer o terceiro dormitório, sala de tv, sala de jantar, cozinha, 8 vagas, localização privilegiada, proximo do Shopping Maia, av Timoteo Penteado, agende uma visita com um dos nossos corretores.			Fonte de Informações Arboimoveis		Telefone (11) 99929-3012	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 8	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 640.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00	Área Total do Terreno (em m²) 175,00	Área da Edificação (m²) 120,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R JOSEFINA RIEDEL DE BARROS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM TEREZOPOLIS	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07082-030	Latitude -23.442505	Longitude -46.548165	
	Descrição Lindo Sobrado de 03 dormitórios amplos, sala 2 amib., demais dependências e gar 3 autos. Bem próximo do centro comercial da Rua Cachoeira onde se encontram bancos e comércios em geral além de linhas de ônibus.			Fonte de Informações Bianco Imóveis		Telefone (11) 2461-3131	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 209,00
	Área Privativa 209		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R TEREZA DE MELO FRANCO RIDEL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM TEREZOPOLIS	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07082-040	Latitude	Longitude	
	Descrição Ótimo sobrado, travessa da Av. André Luiz próximo ao Shopping Maia e ao Mercado Carrefour contendo 3 dormitórios sendo 01 suite, wc. social, sala ampla, lavabo, cozinha e demais depts. com gar cob 2 autos, etc. Excelente localização!!			Fonte de Informações Bianco Imóveis		Telefone (11) 2461-3131	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 180,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R FRANCISCO RIBEIRO DE BARROS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM TEREZOPOLIS	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07082-070	Latitude -23.442146	Longitude -46.545944	
	Descrição Sobrado próximo ao shopping maia, ótima localização, 3 dormitórios, sendo 1 suite, parte de baixo com salão para festa com churrasqueira, aceita permuta por imóvel de menor valor , aceita financiamento, agende uma visita.			Fonte de Informações Metropole Imoveis		Telefone (11) 94716-0124	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R CORONEL FREITAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM TEREZOPOLIS	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07082-090	Latitude -23.441486	Longitude -46.545891	
	Descrição Sobrado com 3 quarto sendo 1 suite e sacada, 1 Banheiro, 1 lavabo e garagem com 4 vagas. Terreno 5 x 25, Área construída 150 m² IPTU 1.678,00 Piso de cima com laminado Banheiros com box e nicho Cozinha ampla Planejada Corrimão de aço inox em todas as escadas, Sistema de segurança com câmeras de monitoramento em tempo real pelo celular sensores no portão e portas que tocam no celular e cerca elétrica. Próximo a Padaria Favos D Mel , Bosque Maia e ao lado do Parque Shopping Maia.			Fonte de Informações Bianco Imóveis		Telefone (11) 2461-3131	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 625.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 150,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
2	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
3	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
4	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
5	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	640.000,00	120,00	1.749,99	1,386	0,8216	1.992,78	239.133,60	0,90	360.779,76
2	650.000,00	209,00	1.749,99	1,212	0,8216	1.742,60	364.203,40	0,90	257.216,94
3	700.000,00	180,00	1.749,99	1,386	0,8216	1.992,78	358.700,40	0,90	307.169,64
4	550.000,00	100,00	1.749,99	1,386	0,9232	2.239,21	223.921,00	0,90	293.471,10
5	625.000,00	150,00	1.749,99	1,386	0,9232	2.239,21	335.881,50	0,90	260.206,65

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	175,00	2.061,60	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.144,06
Amostra 2	125,00	2.057,74	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.057,74
Amostra 3	125,00	2.457,36	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.457,36
Amostra 4	125,00	2.347,77	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.347,77
Amostra 5	125,00	2.081,65	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.081,65
Fatores:										2.217,72
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização										MÉDIAS DAS AMOSTRAS
										Valor Mínimo
										1.552,40
										Valor Máximo
										2.883,03

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	125,00	2.217,72	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.217,72	277.215,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
159,78	1.749,99	1,386	0,8216	1.992,78	318.406,39		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
277.215,00	318.406,39	1,0000	595.621,39

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 125,00	Valor m²: R\$ 2.217,72	Valor Terreno: R\$ 277.215,00
Área da Edificação (m²): 159,78	Valor m²: R\$ 1.992,78	Valor Edificação: R\$ 318.406,39
Valor de Liquidez: R\$ 434.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 595.621,39
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 596.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 277.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e sete mil reais
Valor Edificação	R\$ 319.000,00	Valor por extenso: trezentos e dezenove 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
161880	0	Indefinido				

Valor Imóvel

R\$ 596.000,00	Valor por extenso: quinhentos e noventa e seis mil reais
----------------	--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

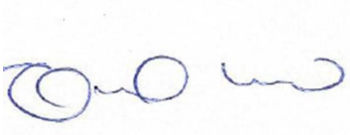
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU	5061102131
--------------------------	-----------------------------	-------------------	------------------------	------------	------------

Local e Data

SAO PAULO

28/12/2021



"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 imóvelavaliado, 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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 28/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 28/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 28/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho Esquerdo
Data Foto 28/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 1

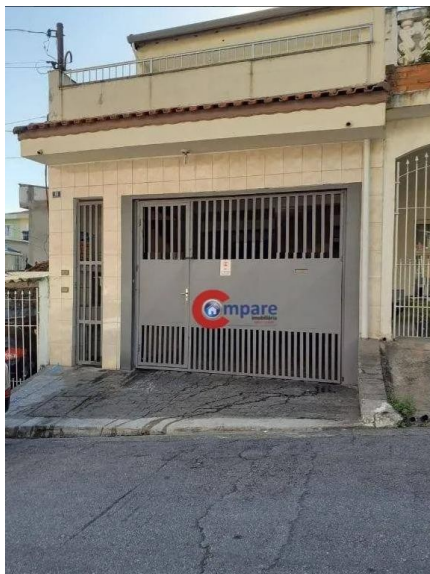


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 5

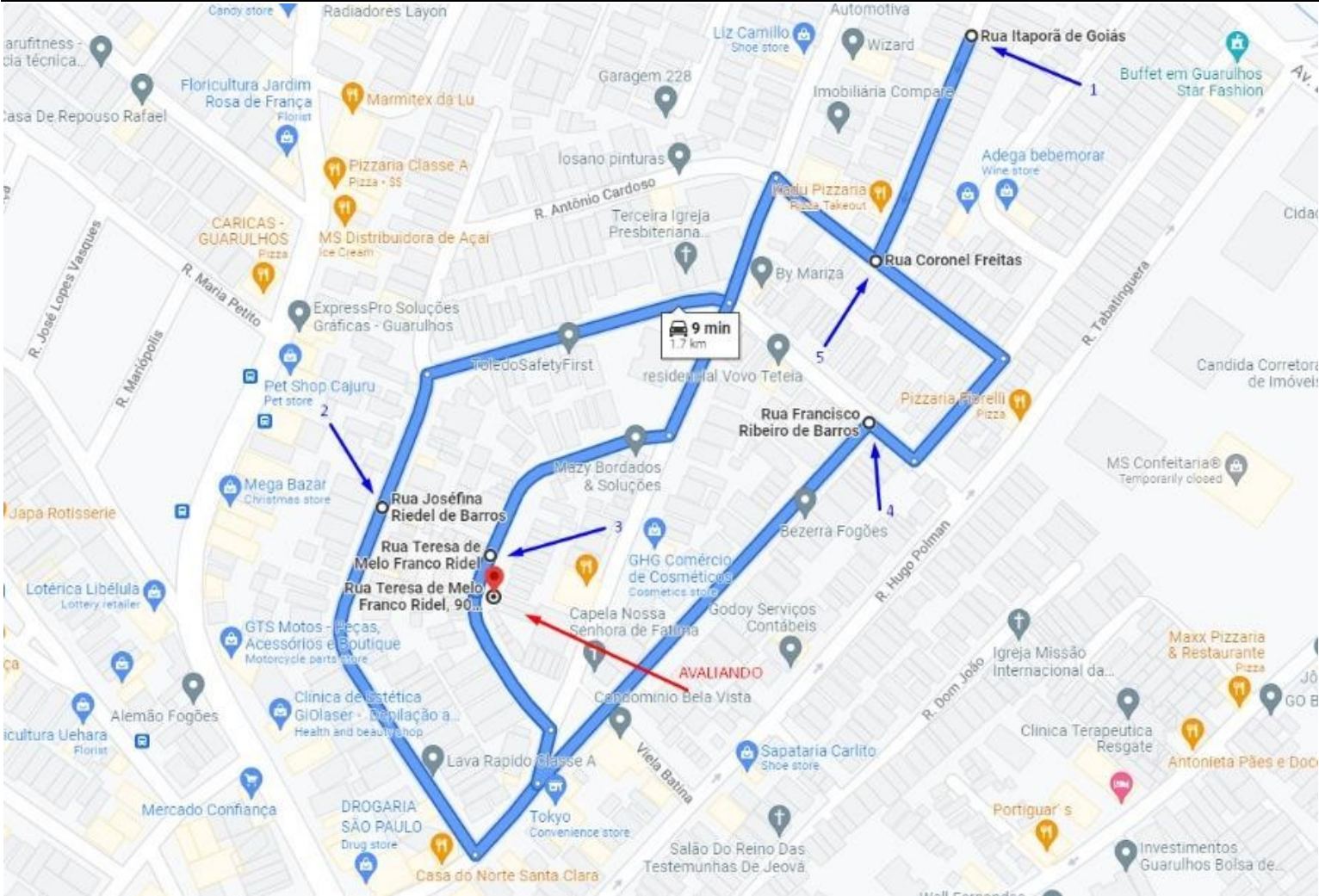


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 596.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU

1,00

0,00% ao mês

Manutenção/administração

0,25%

ao mês

Comissão de venda

0,13%

ao mês

Total 1

0,38%

ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

6,25%

Taxa Selic+4%

Inflação média ao ano

2,70%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

3,46%

ao ano

Total 2

0,28%

ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,66%

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.

72,82%

R\$ 434.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto	x	médio		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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx