

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEONARDO COSTA ROSA				Nº CPF / CNPJ 36628909840			Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL BOSQUE MORUMBY			
Valor Compra Venda R\$ 135.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010089799			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 214.594					
Logradouro R IBIUNA		Nº 527			Andar TÉRREO			Complemento KITCHENETTE N 14		
Bairro/Setor JARDIM LEOCADIA		Cidade SOROCABA			UF SP			CEP 18085-520	Latitude -23.472760	Longitude -47.434475
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado				Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <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"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial			<input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque			Limites do Bairro/Setor			Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista Permanente				
Terreno										
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		<input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 8,730100 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa										
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: 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 type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo		<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 4 Ano Construção		
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" 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"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo		Uso do Imóvel Avaliando: Residencial						
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0			
Dimensões Área Privativa: 28,00 m² Área Comum (m²): 13,80 m² Área Total (m²): 41,80 m² Área Averbada: 41.8 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não										
Questões Complementares										
Data da Vistoria: 22/02/2023										
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 R PERU

Nº 254

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA BARCELONA

Cidade SOROCABA

UF SP

CEP 18025-290

Latitude -23.514461

Longitude -47.437815

Descrição Kitnet com 1 Quarto à venda, 31m² - Vila Barcelona

Fonte de Informações Casabrancas ADM Cobrança e Proc de dados Ltda

Telefone (15) 2102-8888

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00

Data Venda / Oferta 22/02/2023

Valor m² R\$ 4.032,26

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 31,00

Área Privativa 31

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R CANANEIA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM LEOCADIA

Cidade SOROCABA

UF SP

CEP 18085-305

Latitude -23.467770

Longitude -47.439010

Descrição Apartamento Com 1 Dormitório À Venda, 43 m² por R\$180.000 - Jardim Leocádia - Sorocaba/sp

Fonte de Informações Imobiliária Davi Junior Imóveis

Telefone (15) 3013-8686

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 22/02/2023

Valor m² R\$ 4.186,05

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 43,00

Área Privativa 43

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R IBIUNA

Nº 527

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM LEOCADIA

Cidade SOROCABA

UF SP

CEP 18085-520

Latitude -23.472760

Longitude -47.434475

Descrição Kitnet a venda! Ótima oportunidade! Imóvel novo 41 m² de área total 1 vaga na garagem Sala Cozinha Lavanderia Espaço Gourmet comum com churrasqueira

Fonte de Informações JH Reginato Imóveis

Telefone (15) 99112-0682

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00

Data Venda / Oferta 22/02/2023

Valor m² R\$ 4.821,43

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 28,00

Área Privativa 28

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R IBIUNA

Nº 527

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM LEOCADIA

Cidade SOROCABA

UF SP

CEP 18085-520

Latitude -23.472760

Longitude -47.434475

Descrição KITNET COM AMPLO DORMITÓRIO NO JARDIM MORUMBI - Dormitório amplo e claro com piso de porcelanato. - Sala com piso porcelanato, arejada e clara. - Cozinha estilo americana com pia de gabinete, revestimento total. - Banheiro com revestimento, gabinete. - Garagem com uma vaga descoberta

Fonte de Informações Zona Sul Negócios Imobiliários

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 22/02/2023

Valor m² R\$ 6.071,43

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 28,00

Área Privativa 43.23

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R IBIUNA

Nº 527

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM LEOCADIA

Cidade SOROCABA

UF SP

CEP 18085-520

Latitude -23.472760

Longitude -47.434475

Descrição Kitnet com 1 Quarto à venda, 28m² - Jardim Morumbi

Fonte de Informações ARBO IMÓVEIS

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00

Data Venda / Oferta 22/02/2023

Valor m² R\$ 5.892,86

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 28,00

Área Privativa 28

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

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)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	31,00	125.000,00	4.032,26	0,9500	1,0000	1,0200	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,1100	4.080,30
Amostra 2	43,00	180.000,00	4.186,05	0,9500	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.175,58
Amostra 3	28,00	135.000,00	4.821,43	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.580,36
Amostra 4	28,00	170.000,00	6.071,43	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.767,86
Amostra 5	28,00	165.000,00	5.892,86	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.598,22
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															4.840,46
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo 3.388,32
															Valor Máximo 6.292,60

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 28,00

Valor m²: R\$ 4.840,46

Valor Edificação: R\$ 135.532,88

Valor de Liquidez: R\$ 94.000,00

Valor Imóvel: R\$ 135.532,88

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 135.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação R\$ 135.000,00

Valor por extenso: cento e trinta e cinco 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
214.594	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 135.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e cinco 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 22/05/2023		

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/02/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/02/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 22/02/2023



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 22/02/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/02/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/02/2023

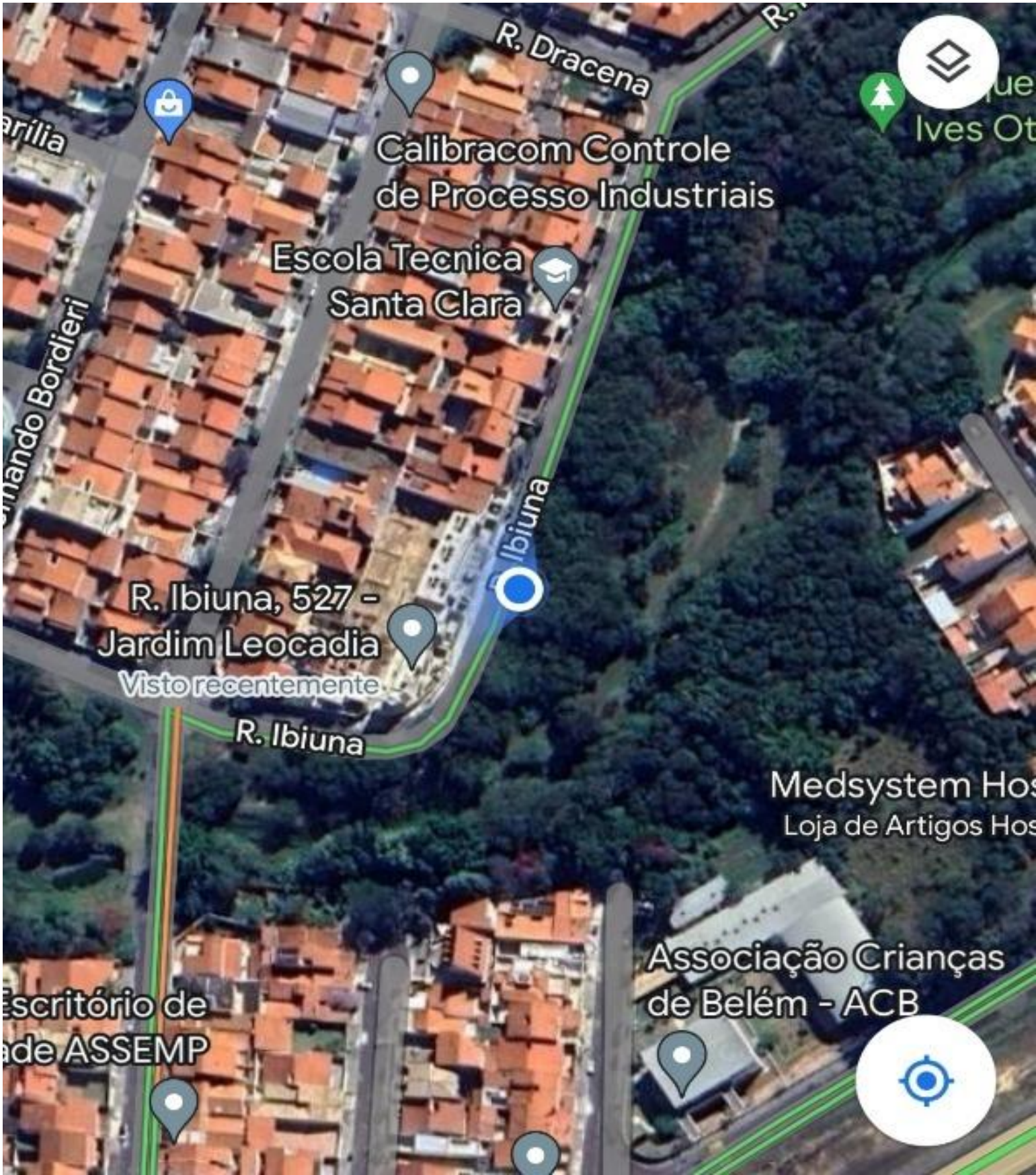


Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/02/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/02/2023

Fotos da Amostra 1
Fotos da Amostra 2
Fotos da Amostra 3
Fotos da Amostra 4
Fotos da Amostra 5
Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 135.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.15,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano7,17%IPCA 12 meses

Custo financeiro8,01% ao ano

Total 20,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização36meses

(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.

69,63%R\$ 94.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	

CONSIDERAÇÕES: