

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GISELE PRISCILA ASCENCIO ORTEGA		Nº CPF / CNPJ 32712638840		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.500.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 20010513	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 111468		Matrícula 52764	
Logradouro R OZIAS DE OLIVEIRA DIAS		Nº 182		Andar	
Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA		Cidade SOROCABA		UF SP	
		CEP 18071-284		Latitude -23.468180	
				Longitude -47.497233	

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"/> Cisterna/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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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: 600,00 m ² Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 20,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
---	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Gustavo		Contato Telefônico Acompanhante: (15) 9967-2270	
---	--	--	--	--	--

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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:		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 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"/> 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 type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input 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					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(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 25 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 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: 2	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 269,64 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 269,64 m ² Área Averbada: 269,64 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 3 Descobertas 2 Privativas 5		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
Sala de Estar / Visitas	1	Piso cerâmico	Pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Piso cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha	2	Piso cerâmico	Azulejo	Laje
Banheiro social	1	Piso cerâmico	Azulejo	Laje
Dormitório	3	Piso cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro	1	Piso cerâmico	Azulejo	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Piso cerâmico	Azulejo/Pintura	Telhado
Despensa	1	Cimentado	Pintura	PVC
Garagem	2	Cimentado	Pintura	Telha amianto/Descoberto

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: 09/08/2022

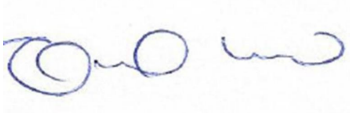
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) 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

Casa residencial com um total de 269,64m² de área construída estimada. Para essa avaliação foi utilizada área equivalente para compor o valor do telheiro estimada em 17% da área do imóvel. Não foi possível vincular as documentações entre si.

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

1	Logradouro AV RIUSAKU KANIZAWA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA	Cidade SOROCABA	UF SP	CEP 18071-286	Latitude -23.465453
	Descrição Casa térrea com sala de estar, cozinha, banheiro social, 2 dormitórios, área de serviço, quintal e 8 garagens sendo 1 coberta. Edícula com sala, cozinha, banheiro e dormitório			Fonte de Informações AE Patrimonio	Telefone (15) 3035-7400
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 8	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 171		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área da Edificação (m²) 171,00				
2	Logradouro R JOSE MUCHON	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA	Cidade SOROCABA	UF SP	CEP 18071-310	Latitude -23.472345
	Descrição Casa terera com 2 dormitórios, banheiro social, área de serviço, sala de estar, 2 vagas de garagens			Fonte de Informações Triunfai moveis	Telefone (15) 3019-7205
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12
	Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 8,00
	Área Privativa 125		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área da Edificação (m²) 125,00				
3	Logradouro R IRACEMA M BRASIL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA	Cidade SOROCABA	UF SP	CEP 18071-308	Latitude -23.473290
	Descrição Casa terera com 4 dormitórios, banheiro social, área de serviço, sala de estar, 3 vagas de garagens			Fonte de Informações Emaximovel	Telefone (15) 2101-0900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 8,00
	Área Privativa 111.13		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área da Edificação (m²) 111,13				
4	Logradouro R JOSE MUCHON	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA	Cidade SOROCABA	UF SP	CEP 18071-310	Latitude -23.472345
	Descrição Casa com 3 dormitórios sendo 1 suite, banheiro social, área de serviço, 5 vagas de garagens, sala de estar, edícula com dormitório, sala, cozinha e banheiro.			Fonte de Informações Cafisso moveis	Telefone (15) 3012-5584
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 498.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 230		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área da Edificação (m²) 230,00				
5	Logradouro R JOSE NELSON DE OLIVEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA	Cidade SOROCABA	UF SP	CEP 18071-281	Latitude -23.467254
	Descrição Casa com 2 dormitórios sendo 1 suite, banheiro social, área de serviço, sala de estar, quintal, 1 vaga de garagem coberta.			Fonte de Informações Casa com 2 dormitórios sendo 1 suite, banheiro social, área de serviço, sala de estar, quintal, 1 vaga de garagem coberta.	Telefone (15) 3035-7400
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m²	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 125		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área da Edificação (m²) 125,00				

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	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,8810	20,00	0,9048		
2	60	12,00	20	Novo e Regular	1,50	0,8580	20,00	0,8864		
3	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6090	20,00	0,6872		
4	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,6890	20,00	0,7512		
5	60	2,00	3	Novo e Regular	1,50	0,9820	20,00	0,9856		
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	550.000,00	171,00	1.908,33	1,056	0,9048	1.823,35	311.792,85	0,90	214.386,44	
2	340.000,00	125,00	1.908,33	0,900	0,8864	1.522,39	190.298,75	0,90	134.731,13	
3	230.000,00	111,13	1.908,33	0,672	0,6872	881,26	97.934,42	0,90	118.859,02	
4	498.000,00	230,00	1.908,33	0,900	0,7512	1.290,18	296.741,40	0,90	181.132,74	
5	650.000,00	125,00	1.908,33	1,776	0,9856	3.340,39	417.548,75	0,90	209.206,13	
Homogeneização										
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	Homogeneização (R\$/m²)				
Amostra 1	300,00	714,62			0,9100	650,30				
Amostra 2	200,00	673,66			0,8700	586,08				
Amostra 3	163,00	729,20			0,8400	612,53				
Amostra 4	300,00	603,78			0,9100	549,44				
Amostra 5	300,00	697,35			0,9100	634,59				
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS					
(1) - Área					Saneamento das Amostras (+/-30%)					
					Valor Mínimo					
					Valor Máximo					
Determinação Valor Terreno										
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	600,00	606,59	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	606,59	363.954,00
Determinação Valor Construção										
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,6900	20,00	0,7520			
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor					
254,64	1.908,33	1,390	0,7520	1.994,74	507.940,59					
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total		
363.954,00			507.940,59			1,0000		871.894,59		
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 600,00				Valor m²: R\$ 606,59			Valor Terreno: R\$ 363.954,00			
Área da Edificação (m²): 254,64				Valor m²: R\$ 1.994,74			Valor Edificação: R\$ 507.940,59			
Valor de Liquidez: R\$ 610.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 871.894,59			
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 872.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 364.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e quatro mil reais								
Valor Edificação	R\$ 508.000,00	Valor por extenso: quinhentos e oito 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				
Valor Imóvel	R\$ 872.000,00	Valor por extenso: oitocentos e setenta e dois 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 29/08/2022										

"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 09/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 1
Data Foto 09/08/2022



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 2
Data Foto 09/08/2022



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 3
Data Foto 09/08/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Alcandre
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 09/08/2022



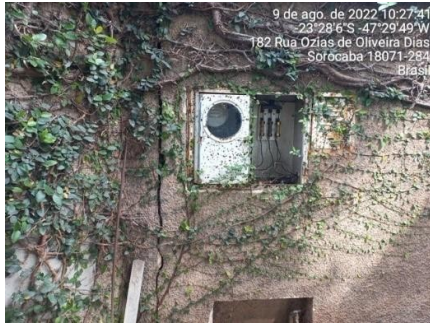
Representação Despensa
Descrição Depósito
Data Foto 09/08/2022



Representação Cozinha
Descrição Cozinha 2
Data Foto 09/08/2022



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 09/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Relógio
Data Foto 09/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Caveleto
Data Foto 09/08/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

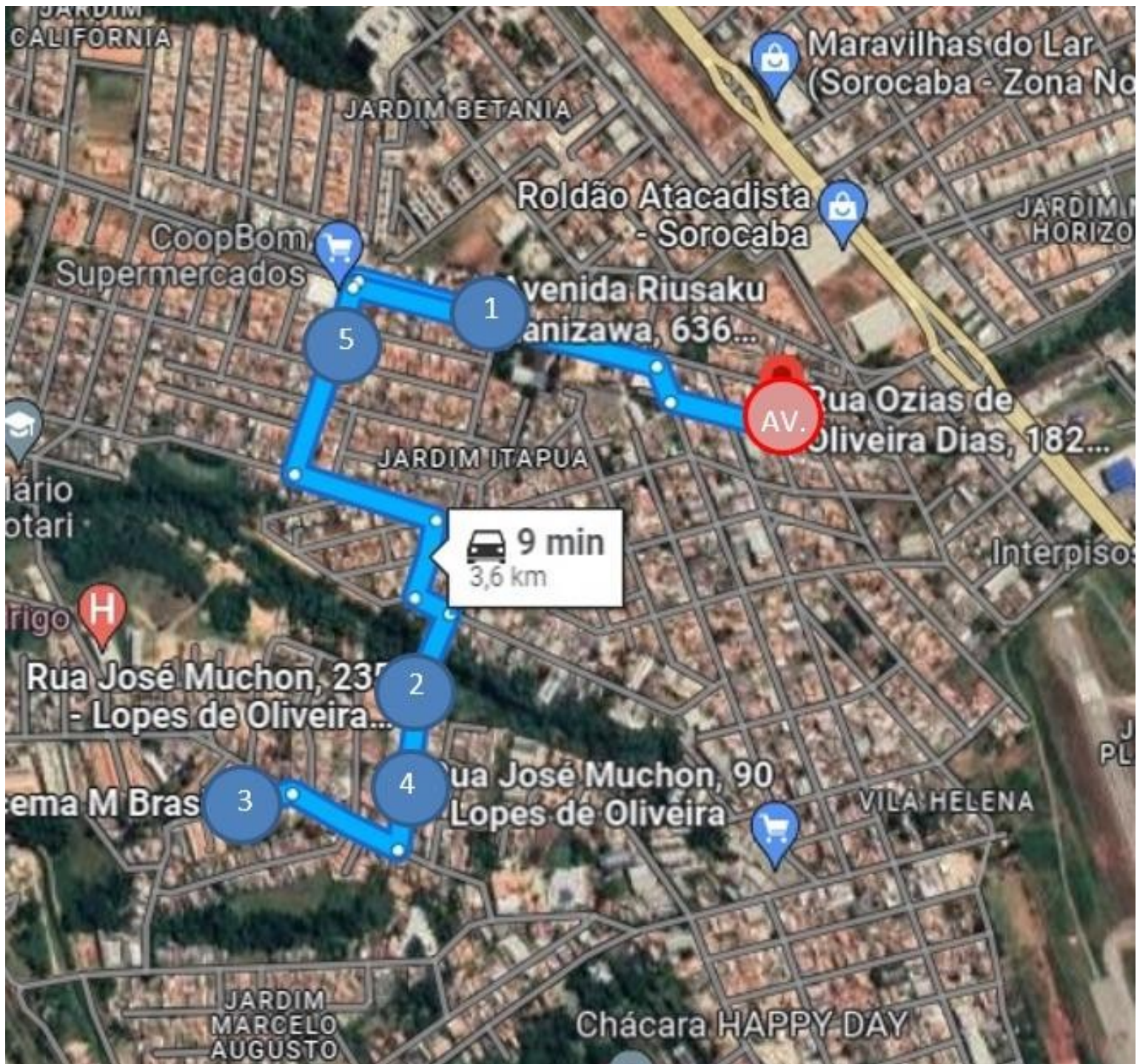
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra