

IDENTIFICAÇÃO																			
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CAROLINE SILVA ASSUNÇÃO				Nº CPF / CNPJ 41169726810		Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL SPAZIO FIRENZE													
Valor Compra Venda R\$ 261.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010328343													
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 97.626															
Logradouro R CARLOS GUILHERME SCHNOOR		Nº 123		Andar PAVIMENTO TÉRREO		Complemento BL A AP N 102													
Bairro/Setor CHACARAS ANTONIETA		Cidade LIMEIRA		UF SP		CEP 13484-500		Latitude -22.557902   Longitude -47.434411											
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO																			
<b>Região</b> <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			<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa			<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <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 type="checkbox"/> Gás Canalizado										
			Tipo Pavimentação: Asfalto						<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios										
									<input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo										
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque			<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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										
						<b>Limites do Bairro/Setor</b>			<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo										
									<b>Fatores Valorizantes</b> <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																			
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)			<input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,653000 %			Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m									
							Lado Direito: 0,00 m			Lado Esquerdo: 0,00 m									
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:				Contato Telefônico Acompanhante:											
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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-baixo			Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim										
						<input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular			<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação										
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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									
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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			<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado										
									<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 4 Ano Construção										
									<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim										
									<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação										
									<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular										
									<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo										
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 0											
Fachada Principal Pintura			Esguadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0										
Dimensões						Nº Vagas Estacionamento			Face Imóvel										
Área Privativa: 65,44 m²			Área Comum (m²): 23,08 m²			Área Total (m²): 88,52 m²			<input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste										
Área Averbada: 88,52 m²			Área não Averbada 0 m²			Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 1													
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: 30/03/2023

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

Para cálculo somente foi considerado área privativa coberta edificada de 52,9438m² conforme documentação matrícula.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R CARLOS GUILHERME SCHNOOR

Nº 123

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CHACARAS ANTONIETA

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-500

Latitude -22.557902

Longitude -47.434411

Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 58m² - Chácara Antonieta

Fonte de Informações Pezinho Consultoria Imobiliária

Telefone (19) 3404-9229

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 278.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 4.793,10

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 58,00

Área Privativa 58

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R CARLOS GUILHERME SCHNOOR

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CHACARAS ANTONIETA

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-500

Latitude -22.557900

Longitude -47.434416

Descrição Apartamento com 3 Quartos à venda, 66m² - Chacaras Antonieta

Fonte de Informações maria eulália carvalho ribeiro de oliveira

Telefone (11) 99418-7121

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 4.848,48

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 66,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R CARLOS GUILHERME SCHNOOR

Nº 123

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CHACARAS ANTONIETA

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-500

Latitude -22.557902

Longitude -47.434411

Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 51m² - Chácara Antonieta

Fonte de Informações Maxxi Lions Imobiliária

Telefone (19) 3701-0187

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 5.294,12

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 51,00

Área Privativa 51

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R CARLOS GUILHERME SCHNOOR

Nº 123

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CHACARAS ANTONIETA

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-500

Latitude -22.557902

Longitude -47.434411

Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 52m² - Chácara Antonieta

Fonte de Informações Wagner de Oliveira Lussietto

Telefone (19) 98850-3176

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 5.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 52,00

Área Privativa 52

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R ANITA GARIBALDI

Nº 1

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CHACARAS ANTONIETA

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-496

Latitude -22.556085

Longitude -47.434975

Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 55m² - Chacaras Antonieta

Fonte de Informações VALMIR FARIAS

Telefone (19) 98275-2310

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 30/03/2023

Valor m² R\$ 4.909,09

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

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

58,00

278.000,00

4.793,10

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0200

1,0000

1,0000

4.644,51

Amostra 2

66,00

320.000,00

4.848,48

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0500

1,0000

1,0000

4.836,36

Amostra 3

51,00

270.000,00

5.294,12

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

0,9900

1,0000

1,0000

4.979,12

Amostra 4

52,00

260.000,00

5.000,00

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

0,9900

1,0000

1,0000

4.702,50

Amostra 5

55,00

270.000,00

4.909,09

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

4.663,64

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

4.765,23

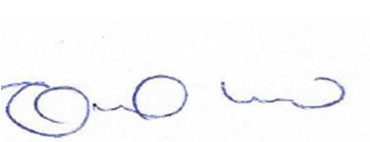
Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo 3.335,66

Valor Máximo 6.194,79

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




Página 2 / 5

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 52,94		Valor m²: R\$ 4.765,23		Valor Edificação: R\$ 252.271,28		
Valor de Liquidez: R\$ 176.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 252.271,28		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 252.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 252.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e dois 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
97.626	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 252.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta 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 SÃO PAULO 30/03/2023						

"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	
	
<b>Representação</b> Vista da Rua <b>Descrição</b> <b>Data Foto</b> 30/03/2023	<b>Representação</b> Fachada Principal <b>Descrição</b> <b>Data Foto</b> 30/03/2023
	
<b>Representação</b> Identificação Numérica <b>Descrição</b> <b>Data Foto</b> 30/03/2023	<b>Representação</b> Vista da Rua <b>Descrição</b> <b>Data Foto</b> 30/03/2023
	
	<b>Representação</b> Vista da Rua <b>Descrição</b> <b>Data Foto</b> 30/03/2023
	
	<b>Representação</b> Vista da Rua <b>Descrição</b> <b>Data Foto</b> 30/03/2023
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\$ 252.000,00

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.

69,84%R\$ 176.000,00

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: