

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADERBAL FRANCA CARDOSO JUNIOR		Nº CPF / CNPJ 12353150888		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.800.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 21454434	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 120220		Matrícula 109950	
Logradouro R NOSSA SENHORA APARECIDA		Nº 530		Andar	
Bairro/Setor JD PERES		Cidade CONCHAL		UF SP	
		CEP 13835-000		Latitude -22.343861	
				Longitude -47.166597	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa		☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano	
☒ Energia Elétrica ☒ Telefone		☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo	

Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial	
				☐ Suburbano ☐ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial	
				☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial	

Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo		Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	
--	--	---	--	---	--

Terreno

Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular	
				Dimensões Área Total: 600,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %	
				Testada (Frente): 24,00 m Fundos 24,00 m	
				Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	

Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Ana		Contato Telefônico Acompanhante: (19) 98180-5150	
--	--	---------------------------------	--	--	--

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: Comercial	Padrão de acabamento do condomínio		Estado Conservação do Condomínio	
		☐ Alto ☐ Normal-baixo	☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular	☒ Bom/Boa ☐ Ruim	☐ Regular ☐ Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna	☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina	☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica	☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo	☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite	☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins
---	--	--	---	---	--

Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Misto ☐ Sala Comercial ☐ Loft		☐ Apartamento ☒ Prédio Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Galpão ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo	
		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 19 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim	
				☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular	
				☒ Normal/Médio ☐ Mínimo	

Uso do Imóvel Avaliando: Comercial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 4	
------------------------------------	--	-----------------------------------	--	-----------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 3	
Nº Dormitórios 0					

Dimensões Área Privativa: 715,86 m² Área Averbada: 715,86 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada 0 m²		Área Total (m²): 715,86 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
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Escritório	8	Cerâmico	Pintura/Sem acabamento	Forro PVC/Laje
Banheiro	4	Cerâmico	Cerâmico	Galvanizado
Galpão	2	Cimento queimado/Contrapiso	Pintura	Galvanizado

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

O imóvel possui duas numerações documentadas em matrícula, sendo o nº518 referente ao prédio administrativo/educacional e o nº530 referente ao templo religioso. In loco não foi encontrado nenhuma numeração.

Questões Complementares

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?

Sim

Não

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

Não

4) O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

Não

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

Não

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

Não

O imóvel encontra-se em reforma, com instalação de parede drywall, passagem de infraesturtutra de elétrica, pintura e acabamentos gerais principalmente na parte administrativa/educacional.

Sim

Não

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

Não

O imóvel apresenta sinais de umidade em alvenaria, falta de manutenção em pintura e viga de concreto armado com armadura exposta, necessitando de reparos simples.

Sim

Não

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

Não

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

Não

10) O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

Não

O imóvel possui uso comercial.

Sim

Não

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

Não

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

Não

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

Não

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

Não

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Sim

Não

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R DAS AZALEIAS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CONCHAL

UF SP

CEP 13835-000

Latitude -22.335790

Longitude -47.174173

Descrição

3 dormitórios sendo uma suíte, banheiro, jardim de inverno entre os quartos , sala de jantar conjugada a cozinha estilo americano, área de serviço, varanda na lateral, garagem coberta para 2 ou mais veículos e nos fundos piscina com espaço para construção de área gourmet, ideal para receber amigos e familiares.

Fonte de Informações Paulo Witter Imóveis

Telefone (19) 3866-3660

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00

Data Venda / Oferta 12/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 378,00

Área da Edificação (m²) 167,71

Área Privativa 167.71

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R MOGI MIRIM

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CONCHAL

UF SP

CEP 13835-000

Latitude -22.338193

Longitude -47.169985

Descrição

Lote/Terreno à Venda, 557 m² por R\$ 473.300

Fonte de Informações Bauer Imóveis

Telefone (19) 99926-5849

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 473.300,00

Data Venda / Oferta 12/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 557,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R MOGI MIRIM

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CONCHAL

UF SP

CEP 13835-000

Latitude -22.338193

Longitude -47.169985

Descrição

Lote/Terreno à Venda, 510 m² por R\$ 433.500

Fonte de Informações Bauer Imóveis

Telefone (19) 99926-5849

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 433.500,00

Data Venda / Oferta 12/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 510,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R 9 DE JULHO

Nº 152

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CONCHAL

UF SP

CEP 13835-000

Latitude -22.331753

Longitude -47.176213

Descrição

Tendo 3 quartos, sala de estar, sala de TV, sala de jantar, copa e cozinha, lavanderia, banheiro, área de luz, garagem coberta e entrada p 2 carros. Nos fundos , depósito banheiro e piscina.

Fonte de Informações Paulo Witter Imóveis

Telefone (19) 3866-3660

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00

Data Venda / Oferta 12/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 351,00

Área da Edificação (m²) 206,40

Área Privativa 206.4

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R CANDIDA BATTEL

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CONCHAL

UF SP

CEP 13835-000

Latitude -22.347628

Longitude -47.168289

Descrição

TERRENO - JARDIM PORTO SEGURO (CONCHAL) - VENDA

Fonte de Informações Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda

Telefone (19) 3811-7200

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 12/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 361,31

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 6

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	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
2	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000
3	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000
4	60	12,00	20	Novo e Regular	1,50	0,8800	20,00	0,9040
5	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000

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	480.000,00	167,71	1.908,14	0,912	0,8752	1.523,04	255.429,04	0,90	202.113,86
2	473.300,00	0,00	1.908,14	1,000	1,0000	1.908,14	0,00	0,90	425.970,00
3	433.500,00	0,00	1.908,14	1,000	1,0000	1.908,14	0,00	0,90	390.150,00
4	650.000,00	206,40	1.908,14	1,200	0,9040	2.069,95	427.237,68	0,90	200.486,09
5	200.000,00	0,00	1.908,14	1,000	1,0000	1.908,14	0,00	0,90	180.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	378,00	534,69	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	452,35		
Amostra 2	557,00	764,76	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	674,52		
Amostra 3	510,00	765,00	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	660,96		
Amostra 4	351,00	571,19	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	478,09		
Amostra 5	361,31	498,19	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	463,32		
Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	545,85	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	382,09
											Valor Máximo	709,60

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	545,85	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9890	539,85	323.910,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	19,00	32	Regular	2,00	0,7730	20,00	0,8184
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
715,86	1.908,14	1,326	0,8184	2.070,71	1.482.338,46		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
323.910,00	1.482.338,46	1,0000	1.806.248,46

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 600,00	Valor m²: R\$ 539,85	Valor Terreno: R\$ 323.910,00
Área da Edificação (m²): 715,86	Valor m²: R\$ 2.070,71	Valor Edificação: R\$ 1.482.338,46
Valor de Liquidez: R\$ 722.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.806.248,46
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.806.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 324.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e quatro mil reais
Valor Edificação	R\$ 1.482.000,00	Valor por extenso: um milhão e quatrocentos e oitenta 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
Valor Imóvel	R\$ 1.806.000,00		Valor por extenso: um milhão e oitocentos 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
SÃO PAULO
12/09/2022



"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 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 PLACA
Data Foto 12/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição RUA
Data Foto 12/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/09/2022



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 12/09/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 12/09/2022



Representação Escritório
Descrição SALA 01
Data Foto 12/09/2022



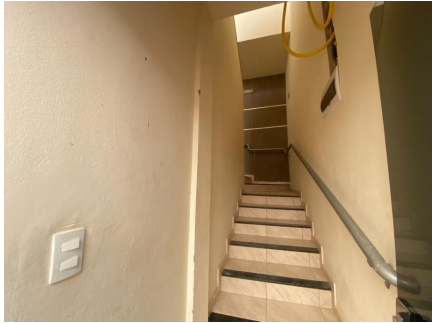
Representação Escritório
Descrição SALA 02
Data Foto 12/09/2022



Representação Banheiro social
Descrição 01
Data Foto 12/09/2022



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 12/09/2022



Representação Corredor
Descrição ESCADA
Data Foto 12/09/2022



Representação Escritório
Descrição ALMOXARIFADO
Data Foto 12/09/2022



Representação Banheiro social
Descrição 02
Data Foto 12/09/2022



Representação Escritório
Descrição TESOURARIA
Data Foto 12/09/2022



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 12/09/2022



Representação Escritório
Descrição SALA 03
Data Foto 12/09/2022



Representação Escritório
Descrição SALA 04
Data Foto 12/09/2022



Representação Escritório
Descrição SALA 05
Data Foto 12/09/2022



Representação Escritório
Descrição SALA 06
Data Foto 12/09/2022



Representação Galpão
Descrição TEMPLO
Data Foto 12/09/2022



Representação Galpão
Descrição MEZANINO
Data Foto 12/09/2022



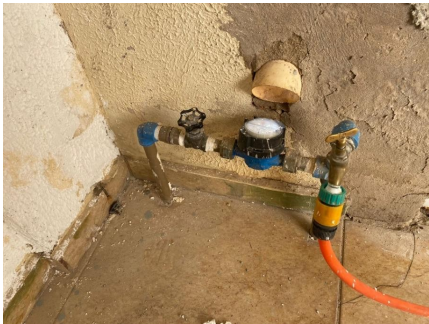
Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 12/09/2022



Representação Lateral
Descrição
Data Foto 12/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição RELÓGIO
Data Foto 12/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição CAVALETE
Data Foto 12/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDO
Data Foto 12/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DIREITO
Data Foto 12/09/2022

Fotos da Amostra 1
Fotos da Amostra 2
Fotos da Amostra 3
Fotos da Amostra 4
Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa