

IDENTIFICAÇÃO	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GISELE PRISCILA ASCENCIO ORTEGA	Nº CPF / CNPJ 32712638840
Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 872.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010329583	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1 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 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	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	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
Limites do Bairro/Setor		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: Vistoria Externa	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 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(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 18 Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação <input type="checkbox"/> Ruim	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: 0
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Ferro	Nº Pavimentos da Unidade 0
Dimensões Área Privativa: 269,30 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 269,30 m ² Área Averbada: 269,3 m ² Área não Averbada 0 m ²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	Nº Dormitórios 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?
 Sim Não

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 assemelhados.

Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 08/08/2023		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Amostras:										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R AVELINO DE CAMPOS		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA		Cidade SOROCABA		UF SP	CEP 18071-309	Latitude -23.466693	Longitude -47.507667					
Descrição Sobrado com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 125 m² por R\$ 330.000					Fonte de Informações ANDRE NOBREGA BARBOSA		Telefone (15) 99783-5875					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 09/08/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 125,00						
Área Privativa 125		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60								
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	Longitude -47.502386					
Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 178 m² por R\$ 389.900					Fonte de Informações Maria de Jesus		Telefone (15) 98110-5861					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 389.900,00	Data Venda / Oferta 09/08/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 178,00						
Área Privativa 178		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60								
3	Logradouro R NELSON CARDOSO MARQUES		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA		Cidade SOROCABA		UF SP	CEP 18071-290	Latitude -23.466753	Longitude -47.497335					
Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 110 m² por R\$ 250.000					Fonte de Informações L4S		Telefone (15) 99824-2492					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 09/08/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 110,00						
Área Privativa 110		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60								
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	Longitude -47.502386					
Descrição Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 230 m² por R\$ 498.000					Fonte de Informações CAFISSO IMÓVEIS		Telefone (15) 4141-6414					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 498.000,00	Data Venda / Oferta 09/08/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 230,00						
Área Privativa 230		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60								
5	Logradouro R IRACEMA M BRASIL		Nº 136	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km					
Bairro/Setor LOPES DE OLIVEIRA		Cidade SOROCABA		UF SP	CEP 18071-308	Latitude -23.474310	Longitude -47.506230					
Descrição Lote/Terreno à Venda, 165 m² por R\$ 120.000					Fonte de Informações S.C. FERNANDES IMOVEIS LTDA		Telefone (15) 97401-8934					
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 09/08/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 165,00	Área da Edificação (m²) 0,00						
Área Privativa 0		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	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232	
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	0,7770	20,00	0,8216	
5	60	0,00	0	Novo	1,00	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	330.000,00	125,00	1.956,49	1,070	0,9232	1.932,67	241.583,75	0,90	79.574,63
2	389.900,00	178,00	1.956,49	0,919	0,8216	1.477,25	262.950,50	0,90	114.254,55
3	250.000,00	110,00	1.956,49	0,919	0,8216	1.477,25	162.497,50	0,90	78.752,25
4	498.000,00	230,00	1.956,49	0,919	0,8216	1.477,25	339.767,50	0,90	142.409,25
5	120.000,00	0,00	1.956,49	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	108.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais							Homogeneização (R\$/m²)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Amostra 1	125,00	636,60	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8200	1,0000	522,01
Amostra 2	180,00	634,75	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8600	1,0000	545,89
Amostra 3	125,00	630,02	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8200	1,0000	516,62
Amostra 4	250,00	569,64	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8200	1,0000	467,10
Amostra 5	165,00	654,55	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8500	1,0000	556,37

Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo	365,12
									Valor Máximo	678,08

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	600,00	521,60	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	521,60	312.960,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	18,00	30	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752

Área Privativa 269,30 CUB (R\$/m²) 1.956,49 Índice-Padrão 1,386 Coef. Deprec. 0,8752 Custo 2.373,28 Valor 639.124,30

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
312.960,00	639.124,30	1,0000	952.084,30

Cálculo Valor Avaliação


Área do Terreno (m²): 600,00	Valor m²: R\$ 521,60	Valor Terreno: R\$ 312.960,00
Área da Edificação (m²): 269,30	Valor m²: R\$ 2.373,28	Valor Edificação: R\$ 639.124,30
Valor de Liquidez: R\$ 675.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 952.084,30
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 952.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 313.000,00	Valor por extenso: trezentos e treze mil reais
Valor Edificação	R\$ 639.000,00	Valor por extenso: seiscentos e trinta e nove 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
52764	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 952.000,00	Valor por extenso: novecentos 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

<p>Local e Data SAO PAULO 09/08/2023</p>	
---	---

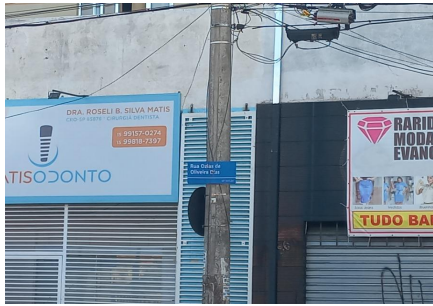
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 09/08/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/08/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/08/2023

Fotos da Amostra 5

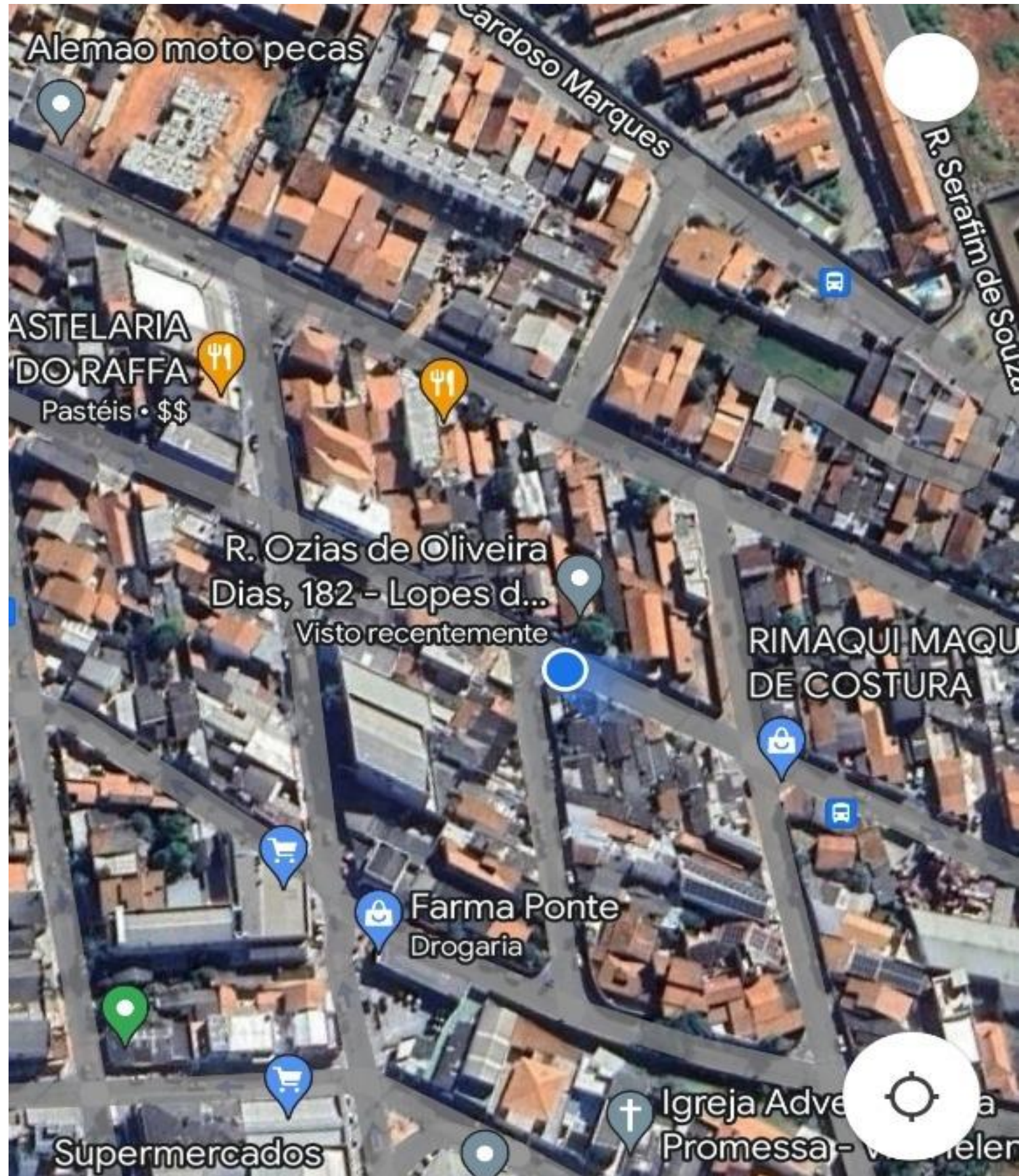


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/08/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa