



**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: 18/07/2023
- 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?    
 O imóvel não possui vaga.
  - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?    
 O imóvel não possui vaga.
  - 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**

Foi verificada divergência de numeração, in loco o condomínio encontra-se identificado com a nº337, porém em documentação consta nº343.

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

1	Logradouro AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01313-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Loja / Salão / Ponto Comercial à venda, 183m² - Bela Vista			Fonte de Informações BAMBERG	Telefone (11) 3194-7500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2023	Valor m² R\$ 8.196,72	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 183		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00				
	Área da Edificação (m²) 183,00				
2	Logradouro R DA CONSOLACAO	Nº 297	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CONSOLACAO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01301-000	Latitude -23.547686 Longitude -46.644314
	Descrição Loja / Salão / Ponto Comercial à venda, 462m² - Bela Vista			Fonte de Informações B&G IMOBILIARIA, ADMINISTRADORA E CORRETORA DE IMOVEIS LTDA	Telefone (11) 2796-7045
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 6.057.190,00	Data Venda / Oferta 18/07/2023	Valor m² R\$ 13.110,80	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 462		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00				
	Área da Edificação (m²) 462,00				
3	Logradouro R FRANCISCA MIQUELINA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01316-000	Latitude -23.553860 Longitude -46.639610
	Descrição Loja / Salão / Ponto Comercial à venda, 107m² - Bela Vista			Fonte de Informações K2 Imóveis	Telefone (11) 95362-2070
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.610.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2023	Valor m² R\$ 15.046,73	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 107		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00				
	Área da Edificação (m²) 107,00				
4	Logradouro AV 9 DE JULHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ITAIM BIBI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01313-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Loja / Salão / Ponto Comercial para venda ou aluguel, 300m²			Fonte de Informações Paulo Roberto Leardi	Telefone (11) 3284-7000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.730.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2023	Valor m² R\$ 12.433,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 300		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00				
	Área da Edificação (m²) 300,00				
5	Logradouro AV 9 DE JULHO	Nº 1062	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01313-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Loja / Salão / Ponto Comercial à venda, 120m²			Fonte de Informações NSK3 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Telefone (11) 5200-0300
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 23
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.270.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2023	Valor m² R\$ 10.583,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00				
	Área da Edificação (m²) 120,00				

**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	183,00	1.500.000,00	8.196,72	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,1000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	7.399,03
Amostra 2	462,00	6.057.190,00	13.110,80	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7300	1,0500	0,8300	1,1100	1,0000	1,0000	8.332,68
Amostra 3	107,00	1.610.000,00	15.046,73	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7300	1,1500	0,8300	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	8.681,03
Amostra 4	300,00	3.730.000,00	12.433,33	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	0,8300	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	9.166,96
Amostra 5	120,00	1.270.000,00	10.583,33	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	8.858,25
<b>Fatores:</b>															
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>															
(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															
Saneamento das Amostras (+/-30%)														Valor Mínimo	5.941,31
														Valor Máximo	11.033,87

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 200,10	Valor m²: R\$ 8.487,59	Valor Edificação: R\$ 1.698.366,76
Valor de Liquidez: R\$ 1.116.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.698.366,76
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.698.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.698.000,00	Valor por extenso: um milhão e seiscentos e noventa 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
71566	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 1.698.000,00	Valor por extenso: um milhão e seiscentos e noventa e oito 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 SÃO PAULO 18/07/2023</p>	
--	---

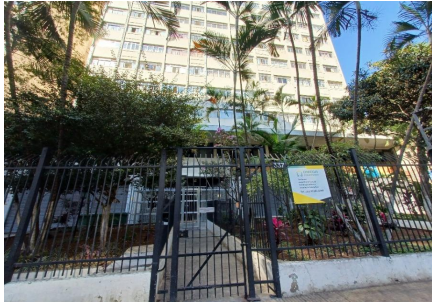
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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

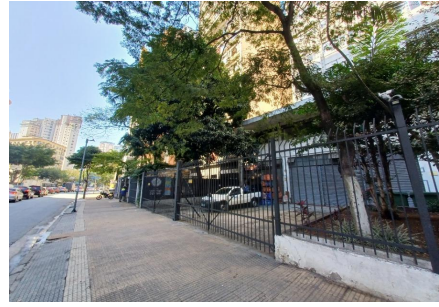
Fotos imóvel



**Representação Fachada Principal**  
**Descrição** CONDOMÍNIO  
**Data Foto** 18/07/2023



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição** CONDOMÍNIO  
**Data Foto** 18/07/2023



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição** VIZINHO ESQUERDO  
**Data Foto** 18/07/2023



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição** VIZINHO ESQUERDO  
**Data Foto** 18/07/2023



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição** VIZINHO ESQUERDO  
**Data Foto** 18/07/2023



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição** VIZINHO ESQUERDO  
**Data Foto** 18/07/2023



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/07/2023



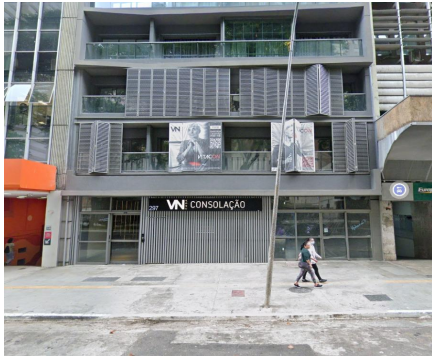
**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/07/2023

Fotos da Amostra 1



**Representação Fachada Principal**  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/07/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/07/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/07/2023

Fotos da Amostra 4

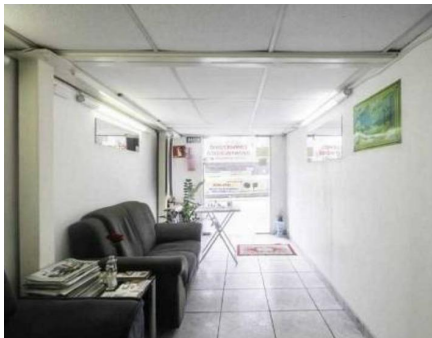


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/07/2023

Fotos da Amostra 5

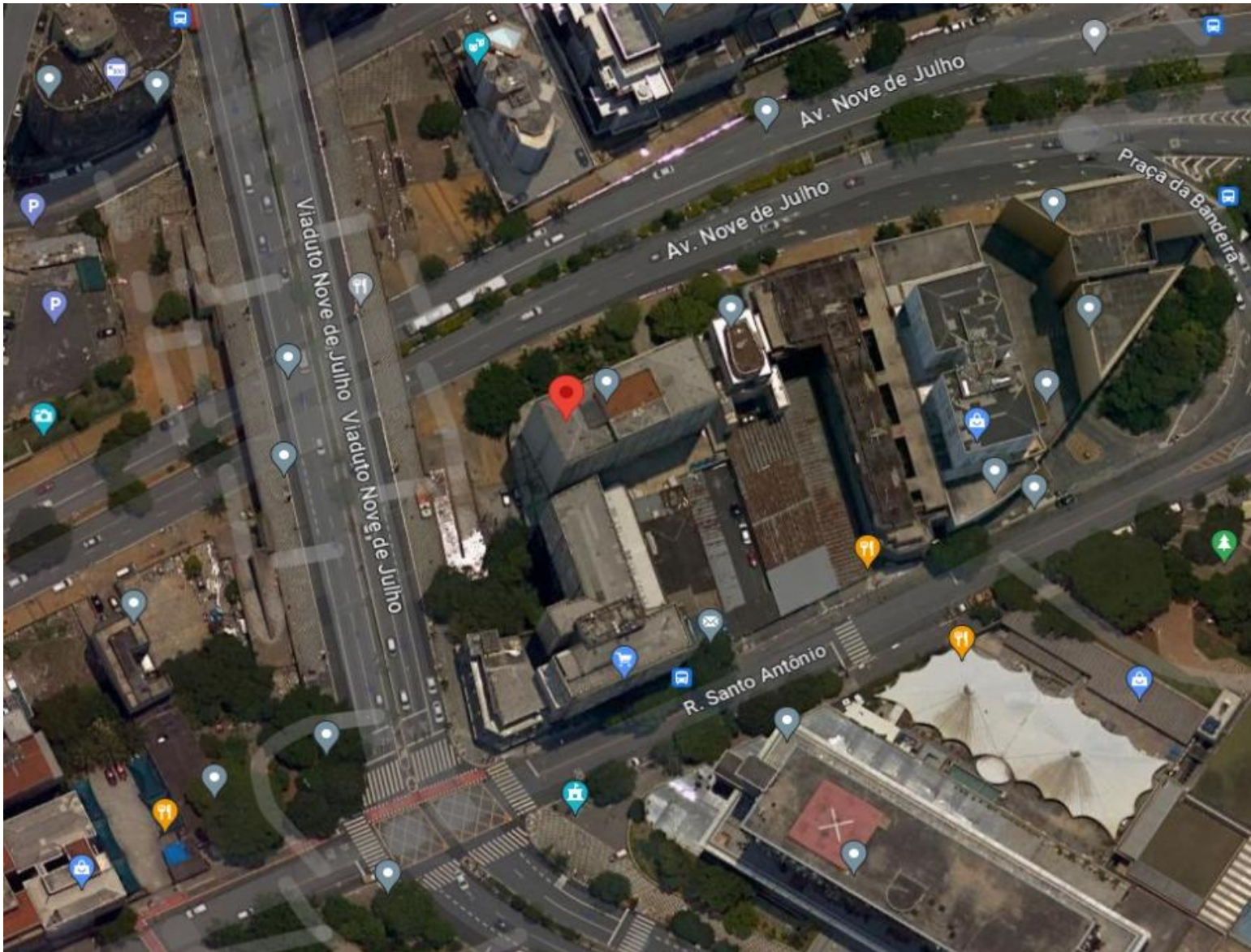


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/07/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 1.698.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 %	Taxa da aplicação financ.	15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	7,17% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	8,01% ao ano
Total 1	0,36% ao mês	Total 2	0,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 42 meses (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. 65,72% R\$ 1.116.000,00

**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: