

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROSINEIDE MORAIS AMARANTE PEREIRA		Nº CPF / CNPJ 33612454862		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 440.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3054/137	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 122.375	
Logradouro R RODRIGO ROMEIRO		Nº 5		Andar	
Bairro/Setor VILA SANTO ANTONIO		Cidade BAURU		UF SP	
				CEP 17013-034	
				Latitude -22.325040	
				Longitude -49.063380	
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 Transporte <input type="checkbox"/> 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 checked="" 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 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,652000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa		Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000000-0000	
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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria Externa					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 13		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				Nº de Elevadores: 2	
				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 checked="" 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 type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <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 7 Ano Construção 2017	
				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 checked="" type="checkbox"/> Alto <input 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: 1					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 89,03 m ² Área Comum (m ²): 86,46 m ² Área Total (m ²): 175,49 m ² Área Averbada: 175,49 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 24/09/2024					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>					

Observações Finais

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 semelhantes.

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

1	Logradouro R RODRIGO ROMERO	Nº 5	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTO ANTONIO	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17013-034	Latitude -22.325040
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 89 m² por R\$ 550.000			Fonte de Informações MANSANO NEGOCIOS IMOBILIARIOS	Telefone (14) 99876-5943
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2024	Valor m² R\$ 6.179,77	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 89		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro R RODRIGO ROMERO	Nº 5	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTO ANTONIO	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17013-034	Latitude -22.325040
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 89 m² por R\$ 580.000			Fonte de Informações LUIS BOTELHO IMOVEIS	Telefone (14) 99604-8686
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7
	Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2024	Valor m² R\$ 6.516,85	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 89		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R RODRIGO ROMERO	Nº 5	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTO ANTONIO	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17013-034	Latitude -22.325040
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 89 m² por R\$ 595.000			Fonte de Informações Grizoni Negócios Imobiliários	Telefone (14) 99792-7000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7
	Valor Venda / Oferta R\$ 595.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2024	Valor m² R\$ 6.685,39	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 89		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R PADRE JOAO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTA TEREZA	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17012-020	Latitude -22.330995
	Descrição Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Padre João, Vila Santa Tereza, Bauru, 90 m2 por R\$ 590.000			Fonte de Informações MFX IMOBILIÁRIA	Telefone (14) 3204-5525
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7
	Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2024	Valor m² R\$ 6.555,55	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro R DOUTOR ANTONIO XAVIER DE MENDONCA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTA TEREZA	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17012-058	Latitude -22.335025
	Descrição Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Doutor Antônio Xavier de Mendonça, Vila Santa Tereza, Bauru, 94 m2 por R\$ 600.000			Fonte de Informações MFX IMOBILIÁRIA	Telefone (14) 3204-5525
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2024	Valor m² R\$ 6.382,97	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 94		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I

Metodologia: Método 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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	89,00	550.000,00	6.179,77	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.812,07
Amostra 2	89,00	580.000,00	6.516,85	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.129,10
Amostra 3	89,00	595.000,00	6.685,39	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.287,61
Amostra 4	90,00	590.000,00	6.555,55	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.227,77
Amostra 5	94,00	600.000,00	6.382,97	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.124,46

Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Transposição, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção, (7) - Fator Físico, (8) - Equivalência, (9) - Fator Vaga / Terreno, (10) - Fator Andar

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo: 4.281,34
Valor Máximo: 7.951,06

Cálculo Valor Avaliação


Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 89,03	Valor m²: R\$ 6.124,46	Valor Edificação: R\$ 545.260,67
Valor de Liquidez: R\$ 380.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 545.260,67
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 545.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 545.260,67	Valor por extenso: quinhentos e quarenta e cinco mil e duzentos e sessenta reais e sessenta e sete centavos
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matricula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
122.375	0	Indefinido		89,03	R\$ 545.000,00	R\$ 380.000,00
Valor Imóvel	R\$ 545.000,00	Valor por extenso: quinhentos e quarenta e cinco 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 24/09/2024		

"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 20/09/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/09/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 20/09/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 20/09/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição ID Rua
Data Foto 20/09/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 24/09/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 24/09/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 24/09/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 24/09/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 24/09/2024

Imagem - Mapa



AVALIANDO AMOSTRAS 1, 2 E 3.

Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 545.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,66%	ao ano
Total 2		0,62% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,93% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 39 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.

69,72% **R\$ 380.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: