

IDENTIFICAÇÃO														
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DRIELI MATOS DOS SANTOS DIAS			Nº CPF / CNPJ 36973275850			Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO VENTURI BIANCO								
Valor Compra Venda R\$ 1.162.500,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010319892								
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 109.245									
Logradouro R PAJE			Nº 172		Andar		Complemento AP 701							
Bairro/Setor VILA TUPI			Cidade PRAIA GRANDE		UF SP		CEP 11703-330		Latitude	Longitude				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO														
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo					
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Descruver Abaixo			☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☒ 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 Limites do Bairro/Setor ☐ Suburbano ☐ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo					
Terreno														
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Ative (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 17,973337 %			Testada (Frente): 0,00 m Fundos m		Lado Direito: m Lado Esquerdo: m	
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa			Contato Telefônico Acompanhante:								
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: 7		Nº Unidades Por Andar: 6		Nº Total de Unidades no condomínio: 44		Nº de Elevadores: 2		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano						
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ 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 ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 22 Ano Construção 0		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: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 3								
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 4					
Dimensões Área Privativa: 303,01 m² Área Comum (m²): 119,57 m² Área Total (m²): 422,58 m² Área Averbada: 422,58 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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					
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														
Questões Complementares														
Data da Vistoria: 06/06/2024														
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?														

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 2 / 7

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 SANCHES	CREA / CAU 5061102131
Local e Data SAO PAULO 06/06/2024		

"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 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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua
Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua
Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 06/06/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Piscina
Descrição
Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Espera
Descrição
Data Foto 06/06/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Piscina

Descrição

Data Foto 06/06/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.643.000,00

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 3,93% IPCA 12 meses
Custo financeiro 8,25% ao ano
Total 2 0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 37 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.

69,87% **R\$ 1.148.000,00**

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: