

Página 1 / 4

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 assemelhados.

Amostras:

Área Privativa

Área Total (m²)

Terreno

1

Logradouro R FERDINANDO PANATTONI

Nº 400

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor JARDIM PAULICEIA

Cidade CAMPINAS

UF SP

CEP 13060-090

Latitude -22.917915

Longitude -47.104750

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 200.000

Fonte de Informações Sueli Piellusch Corretora

Telefone (19) 99119-2697

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 29/11/2022

Valor m² R\$ 3.703,70

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 54,00

Área Privativa 54

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R FERDINANDO PANATTONI

Nº 400

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor JARDIM PAULICEIA

Cidade CAMPINAS

UF SP

CEP 13060-090

Latitude -22.917915

Longitude -47.104750

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 195.000

Fonte de Informações Conexão X Consultoria Imobiliária

Telefone (19) 3291-0456

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 195.000,00

Data Venda / Oferta 29/11/2022

Valor m² R\$ 3.545,45

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R FERDINANDO PANATTONI

Nº 400

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor JARDIM PAULICEIA

Cidade CAMPINAS

UF SP

CEP 13060-090

Latitude -22.917915

Longitude -47.104750

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 210.000

Fonte de Informações Márcia M. G. Santos

Telefone (19) 99938-3735

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00

Data Venda / Oferta 29/11/2022

Valor m² R\$ 3.888,88

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 54,00

Área Privativa 54

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R ANTONIO RODRIGUES MOREIRA NETO

Nº 669

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor JARDIM PAULICEIA

Cidade CAMPINAS

UF SP

CEP 13060-073

Latitude -22.919906

Longitude -47.105192

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 200.000

Fonte de Informações JULIANA DE ALMEIDA CERQUETANI

Telefone (15) 98173-3115

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 29/11/2022

Valor m² R\$ 3.571,42

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 56,00

Área Privativa 56

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R JORNALISTA ERNESTO NAPOLI

Nº 500

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel

km

Bairro/Setor JARDIM PAULICEIA

Cidade CAMPINAS

UF SP

CEP 13060-072

Latitude -22.921290

Longitude -47.106040

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 212.000

Fonte de Informações Adriana Seraphim

Telefone (19) 99938-7090

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 24

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 212.000,00

Data Venda / Oferta 29/11/2022

Valor m² R\$ 3.854,54

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

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	54,00	200.000,00	3.703,70	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.483,33
Amostra 2	55,00	195.000,00	3.545,45	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.368,18
Amostra 3	54,00	210.000,00	3.888,88	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	3.657,49
Amostra 4	56,00	200.000,00	3.571,42	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.392,85
Amostra 5	55,00	212.000,00	3.854,54	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.661,81
Fatores:															
(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															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															3.512,73
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo 2.458,91
															Valor Máximo 4.566,55

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 54,65

Valor m²: R\$ 3.512,73

Valor Edificação: R\$ 191.970,69

Valor de Liquidez: R\$ 134.000,00

Valor Imóvel:

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 191.970,69

R\$ 192.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 192.000,00

Valor por extenso: cento e noventa 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
126.489	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 192.000,00	Valor por extenso: cento e noventa 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
Local e Data SAO PAULO 29/11/2022		

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 192.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1,00 0,01% ao mês
 Manutenção/administração 0,25% ao mês
 Comissão de venda 0,10% ao mês
Total 1 0,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 15,75% Taxa Selic+2%
 Inflação média ao ano 7,17% IPCA 12 meses
 Custo financeiro 8,01% ao ano
Total 2 0,64% ao mês

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

Prazo de comercialização 36 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.

69,79% **R\$ 134.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

