

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Fernando Maciel Munhoz				Nº CPF / CNPJ 21844595854		Nome Condomínio/Empreendimento Arcadia de Conchas					
Valor Compra Venda R\$ 2.000.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010305099					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 19686							
Logradouro R CARPE DIEM		Nº 53		Andar		Complemento					
Bairro/Setor CENTRO		Cidade CONCHAS		UF SP		CEP 18570-000		Latitude	Longitude		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Pavimentação ☒ Fossa			Esgoto Sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano		
						☒ Energia Elétrica ☒ Telefone			☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado		
									Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ 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			Suburbano ☐ Estável ☒ 25% - 75% ☐ Industrial ☒ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial		
						Limites do Bairro/Setor			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo		
									Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		
									Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular			Dimensões Área Total: 2.096,30 m² Fração Ideal: 100,000000 %			Testada (Frente): 33,39 m Fundos 46,15 m		
									Lado Direito: 57,12 m Lado Esquerdo: 52,00 m		
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo											
Vistoria externa											
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:			
								☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim				
					☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular			☐ Regular ☐ 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 2 Ano Construção		
									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: 0			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 0			Nº Dormitórios 0				
Dimensões Área Privativa: 609,63 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 609,63 m² Área Averbada: 609.63 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no imóvel e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

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?

Sim

Não

Observações Finais

No local, não foi encontrado placa de identificação de logradouro, imóvel localizado através do GPS. Imóvel identificado por meio de planta de quadra e lote anexo ao laudo.

Amstras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1	Logradouro GILBERTO ONOFRE COSTA CARVALHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor		Cidade CONCHAS	UF SP	CEP 18570-000	Latitude	Longitude
Descrição 2.000 METROS QUADRADOS (40 X 50), TERRENO PLANO, MURADO Cidade: CONCHAS			Fonte de Informações REGINA GONÇALVES IMÓVEIS		Telefone (14) 3845-2245	
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\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 19/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 2.000,00	Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R LAZARO DE PAULA MATOS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor		Cidade CONCHAS	UF SP	CEP 18570-000	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Casa com 3 dormitórios, banheiro, sala e cozinha; Edícula com churrasqueira, 1 dormitório e 2 banheiros; Campo de futebol; Piscina; Tanque			Fonte de Informações Talita Imóveis		Telefone (15) 99146-4977	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 19/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.440,00	Área da Edificação (m²) 220,00
Área Privativa 220		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R PARA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor		Cidade CONCHAS	UF SP	CEP 18570-000	Latitude -23.011525	Longitude -48.006208
Descrição Terreno à Venda, 1000 m² Por R\$75.000 - Cidade Feliz - Conchas/sp			Fonte de Informações PALACE IMOBILIARIA		Telefone (19) 99863-4969	
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\$ 75.000,00	Data Venda / Oferta 19/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.000,00	Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R GUMERCINDO BUENO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor		Cidade CONCHAS	UF SP	CEP 18570-000	Latitude -23.000400	Longitude -48.014320
Descrição 1.000 METROS QUADRADOS (20 X 50) - PLANO Cidade: CONCHAS Valor R\$ 115.000,00			Fonte de Informações REGINA GONÇALVES IMÓVEIS		Telefone (14) 3845-2245	
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\$ 115.000,00	Data Venda / Oferta 19/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.000,00	Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R SAO PAULO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor		Cidade CONCHAS	UF SP	CEP 18570-000	Latitude -23.012125	Longitude -48.011605
Descrição Excelente Chácara para Venda Centro, Conchas 2 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala, 2 banheiros 4533 mts área total - 217 mts construída			Fonte de Informações VIVET IMÓVEIS		Telefone (15) 98161-8791	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 620.000,00	Data Venda / Oferta 19/01/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 4.533,00	Área da Edificação (m²) 217,00
Área Privativa 217		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	0,00	0	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000
2	60	40,00	67	Novo e Regular	1,50	0,4470	20,00	0,5576
3	60	0,00	0	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000
4	60	0,00	0	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000
5	60	40,00	67	Novo e Regular	1,50	0,4470	20,00	0,5576

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	230.000,00	0,00	1.913,72	1,000	1,0000	1.913,72	0,00	0,90	207.000,00
2	370.000,00	220,00	1.913,72	0,786	0,5576	838,73	184.520,60	0,90	166.931,46
3	75.000,00	0,00	1.913,72	1,000	1,0000	1.913,72	0,00	0,90	67.500,00
4	115.000,00	0,00	1.913,72	1,000	1,0000	1.913,72	0,00	0,90	103.500,00
5	620.000,00	217,00	1.913,72	0,786	0,5576	838,73	182.004,41	0,90	394.196,03

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	2.000,00	103,50	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000		94,19
Amostra 2	1.440,00	115,92	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	105,49
Amostra 3	1.000,00	67,50	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1400	1,0000	76,95
Amostra 4	1.000,00	103,50	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1400	1,0000	117,99
Amostra 5	4.533,00	86,96	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	95,66

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

68,64

Valor Máximo

127,47

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	2.096,30	98,06	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	98,06	205.563,18

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	2,00	3	Novo e Regular	1,50	0,9820	20,00	0,9856

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
609,63	1.913,72	1,387	0,9856	2.616,11	1.594.859,14

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
205.563,18	1.594.859,14	1,0000	1.800.422,32

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 2.096,30

Valor m²: R\$ 98,06

Valor Terreno: R\$ 205.563,18

Área da Edificação (m²): 609,63

Valor m²: R\$ 2.616,11

Valor Edificação: R\$ 1.594.859,14

Valor de Liquidez: R\$ 1.183.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 1.800.422,32

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 1.800.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 205.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 1.595.000,00	Valor por extenso: um milhão e quinhentos e noventa e cinco 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
19686	0	Indefinido				

Valor Imóvel

R\$ 1.800.000,00

Valor por extenso: um milhão e oitocentos 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

SÃO PAULO

19/01/2023



"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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 19/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/01/2023

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

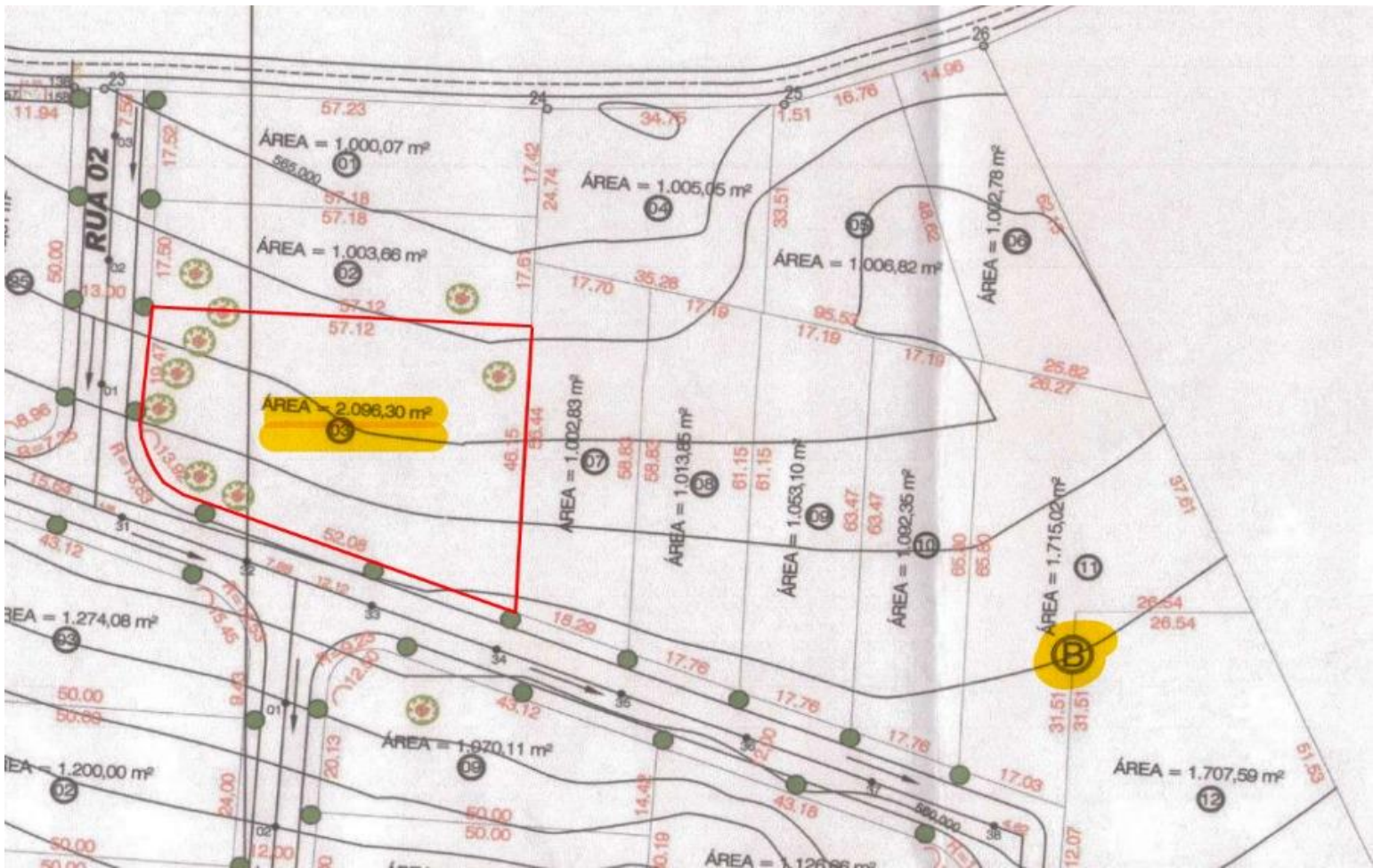
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Planta de Quadra

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.800.000,00

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 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\$ 1.183.000,00

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: