

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GELSON JOSÉ DA SILVA				Nº CPF / CNPJ 26138273869			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010077283			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 34591					
Logradouro R ORESTES DEL CORTO				Nº 95		Andar		Complemento LT 57 C QD 14 A		
Bairro/Setor SUISSA		Cidade RIBEIRAO PIRES			UF SP		CEP 09421-300	Latitude -23.724170	Longitude -46.419790	
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 ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☒ 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 ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente	
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Acive (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular				
			Dimensões Área Total: 500,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 13,00 m Fundos 12,85 m Lado Direito: 37,30 m Lado Esquerdo: 35,00 m							
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA			Contato Telefônico Acompanhante: 0			
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-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ 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 30 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 Madeira			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 80,00 m² Área Privativa: 80,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 80,00 m² Área Averbada: 80 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 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		
Alpendre		1		N/A		N/A		N/A		

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

Sim

Não

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?

Observações Finais

Matrícula e IPTU se vinculam pelo número cadastral. Tratasse de vistoria externa. No local, não foi encontrado placa de identificação de logradouro, imóvel localizado por GPS. Matrícula na Av-14 de vinculação consta que imóvel possui 211,79 metros quadrados de área construída, devendo permanecer 20% da área total de terreno permeável e 10% da área total de terreno florestada, bem como também está descrito que esta mesma não substitui a averbação de construção, sendo necessário regularização documental. Não foi possível vistoriar a residência 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. Para cálculos foi ponderado em 20% da área florestada do terreno e área construída de 80,00 m² constante na av-2 da matrícula. Ponderamos conforme a área florestada pois é muito mais restritivo, necessita de conservação. Já a área permeável ela é utilizada para o cálculos do coeficiente construtivo (Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento). Tendo portanto valor agregado.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R RIO GRANDE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SUISSA

Cidade RIBEIRAO PIRES

UF SP

CEP 09422-500

Latitude -23.728130

Longitude -46.428523

Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 127 m² por R\$ 550.000 COD. CA1537

Fonte de Informações Tendo Imobiliária

Telefone (11) 98824-3613

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00

Data Venda / Oferta 19/01/2024

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 330,00

Área da Edificação (m²) 127,00

Área Privativa 127

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R 1 DE JUNHO

Nº 442

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SUISSA

Cidade RIBEIRAO PIRES

UF SP

CEP 09423-000

Latitude -23.721164

Longitude -46.422808

Descrição Casa - Venda - Ribeirão Pires , São Paulo Casa com 4 dormitórios à venda, 227 m² por R\$ 850.000 - Suíssa - Ribeirão Pires/SP

Fonte de Informações RE/MAX

Telefone (11) 4828-3503

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00

Data Venda / Oferta 19/01/2024

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²) 227,00

Área Privativa 227

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R GOTARDO BOTTACIN

Nº 335

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SUISSA

Cidade RIBEIRAO PIRES

UF SP

CEP 09423-440

Latitude -23.718272

Longitude -46.429183

Descrição Sobrado - Venda - Ribeirão Pires , São Paulo Sobrado à Venda na Estância Noblesse em Ribeirão Pires/SP.

Fonte de Informações RE/MAX

Telefone (11) 4828-3503

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00

Data Venda / Oferta 19/01/2024

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 510,00

Área da Edificação (m²) 246,25

Área Privativa 246.25

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R LOURENCO PAVANI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SUISSA

Cidade RIBEIRAO PIRES

UF SP

CEP 09423-400

Latitude -23.721439

Longitude -46.427364

Descrição Casa · 200m² · 3 Quartos · 8 Vagas

Fonte de Informações LEAL INVEST

Telefone (11) 5512-8072

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 8

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00

Data Venda / Oferta 19/01/2024

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 550,00

Área da Edificação (m²) 200,00

Área Privativa 200

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R KANEO HASHIMOTO

Nº 2

Andar

Complemento A

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SUISSA

Cidade RIBEIRAO PIRES

UF SP

CEP 09423-410

Latitude -23.718960

Longitude -46.429380

Descrição erreno - Venda - Ribeirão Pires , São Paulo Terreno em uma ótima localização , proximo de mercado, padaria e hospital Ribeirão Pires . Área total 435 M² (19,50 metros de frente)

Fonte de Informações RE/MAX

Telefone (11) 4828-3503

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00

Data Venda / Oferta 19/01/2024

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 19,50

Área Total do Terreno (em m²) 435,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

Metodologia: Método 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	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656
2	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
3	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
4	60	25,00	42	Novo e Regular	1,00	0,7070	20,00	0,7656
5	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000

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	550.000,00	127,00	1.957,93	1,992	0,7656	2.985,99	379.220,73	0,90	153.701,34
2	850.000,00	227,00	1.957,93	1,776	0,8216	2.856,94	648.525,38	0,90	181.327,16
3	750.000,00	246,25	1.957,93	1,212	0,8752	2.076,86	511.426,78	0,90	214.715,90
4	900.000,00	200,00	1.957,93	1,992	0,7656	2.985,99	597.198,00	0,90	272.521,80
5	240.000,00	0,00	1.957,93	1,000	1,0000	1.957,93	0,00	0,90	216.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	330,00	465,76	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	428,50	
Amostra 2	400,00	453,32	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	435,19	
Amostra 3	510,00	421,01	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	429,43	
Amostra 4	550,00	495,49	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	515,31	
Amostra 5	435,00	496,55	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	486,62	
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	459,01
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 321,31 Valor Máximo 596,71

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	460,00	459,01	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	459,01	211.144,60

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	30,00	50	Regular	2,00	0,6090	20,00	0,6872

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
80,00	1.957,93	1,200	0,6872	1.614,59	129.167,20

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
211.144,60	129.167,20	1,0000	340.311,80

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 460,00	Valor m²: R\$ 459,01	Valor Terreno: R\$ 211.144,60
Área da Edificação (m²): 80,00	Valor m²: R\$ 1.614,59	Valor Edificação: R\$ 129.167,20
Valor de Liquidez: R\$ 239.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 340.311,80
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 340.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 211.000,00	Valor por extenso: duzentos e onze mil reais
Valor Edificação	R\$ 129.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e nove 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
34591	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 340.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta 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
09/04/2024



"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 AVALIANDO
Data Foto 19/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição AVALIANDO
Data Foto 19/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição AVALIANDO
Data Foto 19/01/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição AVALIANDO
Data Foto 19/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO FRONTAL
Data Foto 19/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO ESQUERDO
Data Foto 19/01/2024



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO DIREITO
Data Foto 19/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição MEDIDOR DE ENERGIA
Data Foto 19/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição CAVALETE DE ÁGUA
Data Foto 19/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 1
Data Foto 19/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 2
Data Foto 19/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 3
Data Foto 19/01/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 4
Data Foto 19/01/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 5
Data Foto 19/01/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 340.000,00

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. 13,75% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano 4,16% IPCA 12 meses
Custo financeiro 9,21% ao ano
Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,05% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 34 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.

70,29% **R\$ 239.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		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	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: