

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário BRUNO RAMOS FERNANDES				Nº CPF / CNPJ 41698237880			Nome Condomínio/Empreendimento COND RESIDENCIAL ARAUCÁRIA		
Valor Compra Venda R\$ 2.613.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010070758		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 15			Matrícula 199.452				
Logradouro R ARAUCARIA		Nº 592			Andar		Complemento CS 2		
Bairro/Setor JARDIM FRANCA		Cidade SAO PAULO			UF SP		CEP 02338-010	Latitude -23.473804	Longitude -46.615810
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☒ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ 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 ☐ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☒ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Acive (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 273,86 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ 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:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio: 5		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 ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☒ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☒ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção 2009		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 5		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 3			Nº Dormitórios 4	
Dimensões Área Privativa: 549,19 m² Área Comum (m²): 148,21 m² Área Total (m²): 697,40 m² Área Averbada: 697,4 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 10 Descobertas 0 Privativas 10			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto		
Suíte		4	Madeira		Massa corrida		Massa		
Banheiro social		1	Cerâmico		Cerâmico		Massa		
Sala de Estar / Visitas		2	Granito		Massa corrida		Gesso-sanca		
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)		2	Granito		Massa corrida		Gesso-sanca		
Cozinha		2	Granito		Cerâmico		Gesso-sanca		
Escritório		1	Granito		Massa corrida		Massa		
Churrasqueira		1	Cerâmico		Cerâmico		Telha aparente		
Garagem		1	Cerâmico		Cerâmico		Massa		
Sala de TV		1	Madeira		Massa corrida		Massa		

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

Dados de divisão interna retirados do laudo 5769235, datado de 28/02/2020.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 11/04/2024

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?

☐

☒

Conforme laudo 5769235, datado de 28/02/2020,a área construída encontra-se de acordo com a matrícula.

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

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. Condomínio Identificado conforme o IPTU. Matrícula e IPTU vinculam através da inscrição cadastral.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R ARAUCARIA

Nº 592

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM FRANCA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02338-010

Latitude -23.473804

Longitude -46.615810

Descrição Casa de Condomínio com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 520 m² por R\$ 2.500.000 COD. TUCU520

Fonte de Informações Felipe H. Sancery

Telefone (11) 94970-2205

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 2.500.000,00

Data Venda / Oferta 12/04/2024

Valor m² R\$ 4.807,69

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 520,00

Área Privativa 520

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R ARAUCARIA

Nº 592

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM FRANCA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02338-010

Latitude -23.473804

Longitude -46.615810

Descrição Casa de Condomínio com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 520 m² por R\$ 2.350.000 COD. ST10354

Fonte de Informações SARTI IMOVEIS ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP

Telefone (11) 2236-0101

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 8

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 6

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 2.350.000,00

Data Venda / Oferta 12/04/2024

Valor m² R\$ 4.519,23

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 520,00

Área Privativa 520

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R FRANCISCO DE BRITO

Nº 210

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor BARRIO BRANCO

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02344-000

Latitude -23.471994

Longitude -46.612856

Descrição Casa de Condomínio com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 439 m² por R\$ 2.900.000 COD. REO762157

Fonte de Informações Lopes Condessa

Telefone (11) 2971-4600

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 6

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 2.900.000,00

Data Venda / Oferta 12/04/2024

Valor m² R\$ 6.605,92

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 439,00

Área Privativa 439

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AV NOVA CANTAREIRA

Nº 385

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TUCURUVI

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02331-000

Latitude -23.487230

Longitude -46.620840

Descrição Casa de Condomínio com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 400 m² por R\$ 2.199.500 COD. Ta56

Fonte de Informações Equipe Tática

Telefone (11) 96669-5544

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 5

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 6

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 2.199.500,00

Data Venda / Oferta 12/04/2024

Valor m² R\$ 5.498,75

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 400,00

Área Privativa 400

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R VAZ MUNIZ

Nº 45

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM FRANCA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02337-000

Latitude -23.478900

Longitude -46.619560

Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 344 m² por R\$ 1.499.000 COD. SO0467

Fonte de Informações MENDES & BRAGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Telefone (11) 99355-0999

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 8

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.499.000,00

Data Venda / Oferta 12/04/2024

Valor m² R\$ 4.357,56

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 344,00

Área Privativa 344

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:

Grau de Precisão:

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)

(11)

Homogeneização (R\$/m²)

Amostra 1

520,00

2.500.000,00

4.807,69

0,9500

1,0000

0,9800

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

4.475,96

Amostra 2

520,00

2.350.000,00

4.519,23

0,9500

1,0000

0,9800

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

4.207,40

Amostra 3

439,00

2.900.000,00

6.605,92

0,9500

1,0000

0,9400

1,0000

0,8500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

5.014,22

Amostra 4

400,00

2.199.500,00

5.498,75

0,9500

1,0000

0,9400

1,0000

0,8500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

4.173,83

Amostra 5

344,00

1.499.000,00

4.357,56

0,9500

1,0000

0,9400

1,0000

1,1500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

4.475,00

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

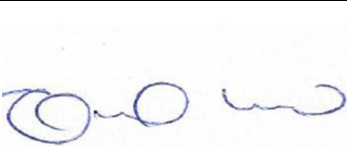
4.469,28

3.128,50

5.810,07

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

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 549,18		Valor m²: R\$ 4.469,28		Valor Edificação: R\$ 2.454.439,19		
Valor de Liquidez: R\$ 1.718.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 2.454.439,19		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 2.454.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 2.454.000,00	Valor por extenso: dois milhões e quatrocentos e cinquenta e quatro 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
199.452	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 2.454.000,00	Valor por extenso: dois milhões e quatrocentos e cinquenta e quatro 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 17/04/2024						

"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
Data Foto 11/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho a esquerda
Data Foto 11/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho a direita
Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

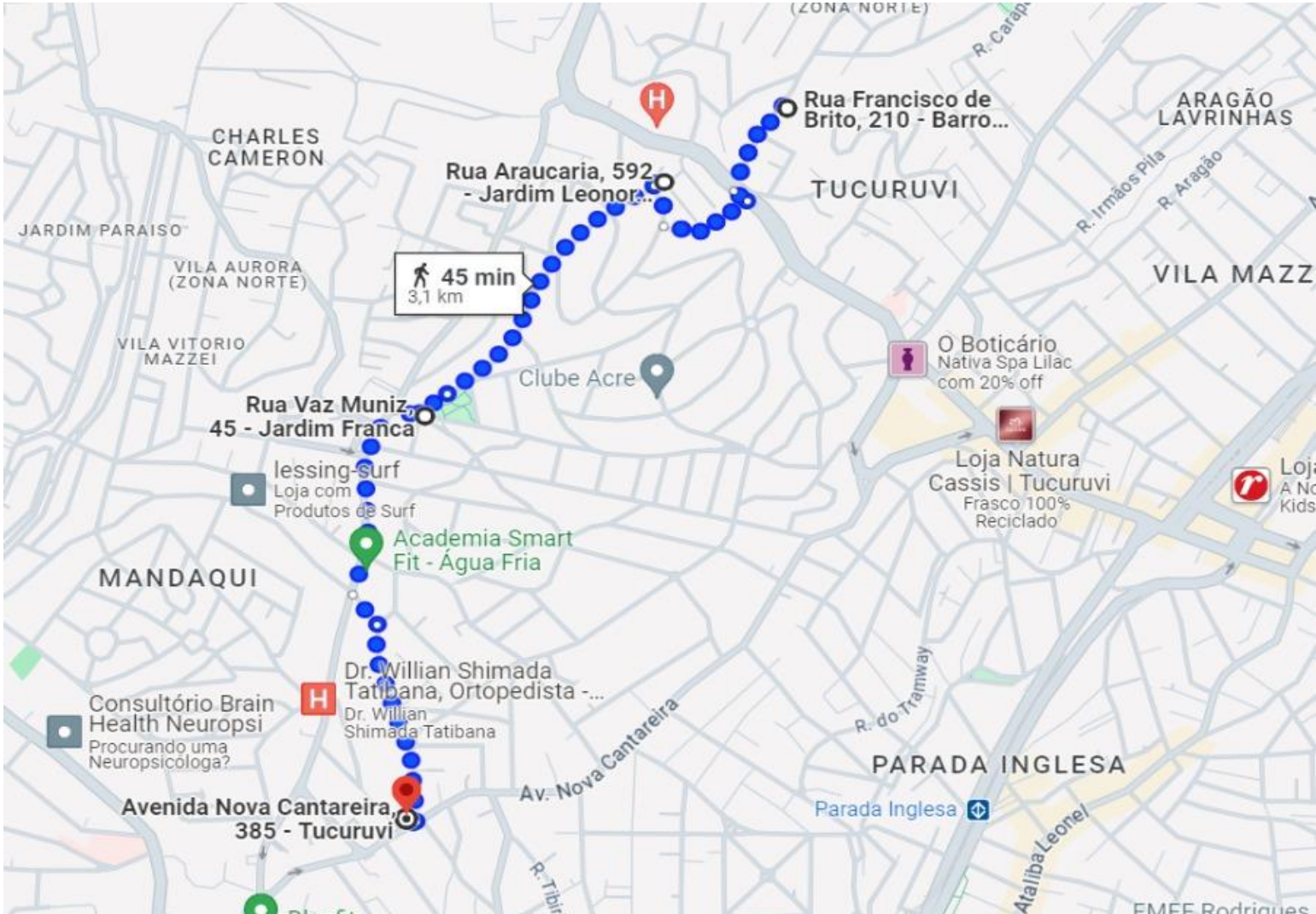


Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição Placa do logradouro
Data Foto 28/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/02/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica do condomínio
Data Foto 28/02/2020



Representação Fachada
Descrição Fachada do condomínio
Data Foto 28/02/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 28/02/2020



Representação Sala de Reunião
Descrição Sala de leitura
Data Foto 28/02/2020



Representação Lavabo
Descrição
Data Foto 28/02/2020



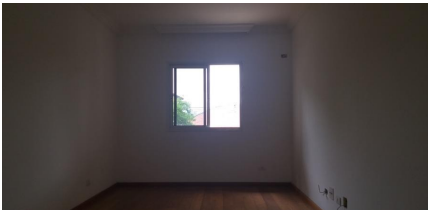
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 28/02/2020



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 28/02/2020



Representação Escritório
Descrição
Data Foto 28/02/2020



Representação Sala de TV
Descrição Sala íntima
Data Foto 28/02/2020



Representação Suíte
Descrição Suíte 1
Data Foto 28/02/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 28/02/2020



Representação Suíte
Descrição Suíte 2
Data Foto 28/02/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 28/02/2020



Representação Suíte
Descrição Suíte 3
Data Foto 28/02/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 28/02/2020



Representação Suíte
Descrição Suíte master
Data Foto 28/02/2020



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 28/02/2020



Representação Piscina

Descrição

Data Foto 28/02/2020



Representação Quarto de Vestir

Descrição Closet

Data Foto 28/02/2020



Representação Churrasqueira

Descrição Área gourmet

Data Foto 28/02/2020



Representação Garagem

Descrição Garagem / Salão

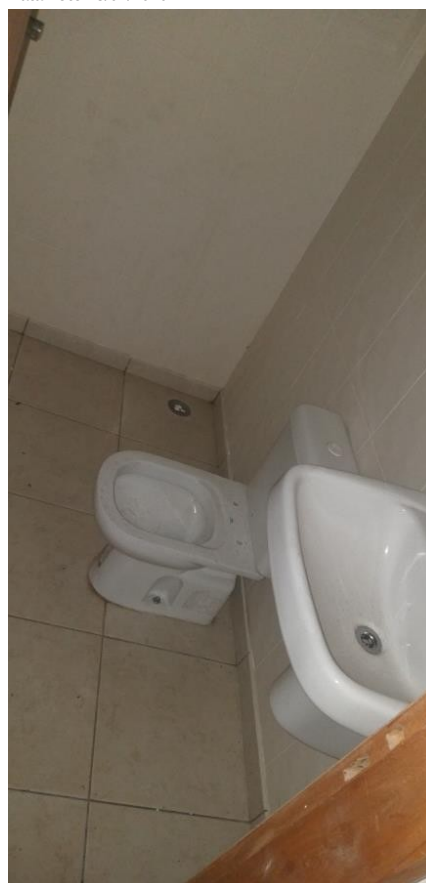
Data Foto 28/02/2020



Representação Banheiro

Descrição Banheiro piscina

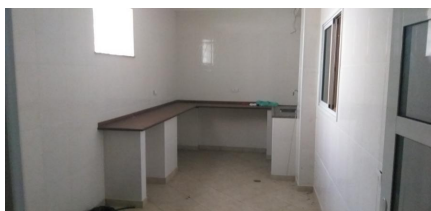
Data Foto 28/02/2020



Representação Lavabo

Descrição

Data Foto 28/02/2020



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 28/02/2020



Representação Fachada
Descrição Interna
Data Foto 13/03/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Avaliando
Data Foto 13/03/2020

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.454.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração	0,21%	ao mês
Comissão de venda	0,10%	ao mês
Total 1	0,32%	ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	13,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,51%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,36%	ao ano
Total 2	0,67%	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.

70,01% R\$ 1.718.000,00

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	x	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: