

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FERNANDO MACIEL MUNHOZ		Nº CPF / CNPJ 21844595854		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 2.000.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 18919134	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 120808	Matrícula 19686			
Logradouro R CARPE DIEM	Nº 53	Andar		Complemento CENTRO	
Bairro/Setor CONDOMÍNIO ARCADIA DE CONCHAS	Cidade CONCHAS	UF SP	CEP 18570-000	Latitude	Longitude

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: Anti-pó	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 ☐ Aclive (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)	Formato ☐ Regular ☒ Irregular	Dimensões Área Total: 2.096,30 m² Testada (Frente): 33,39 m Lado Direito: 57,12 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 46,15 m Lado Esquerdo: 52,00 m			
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Eduardo trevisano		Contato Telefônico Acompanhante: (14) 98174-5555	
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:

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

☐ Misto

☐ Prédio Comercial

☐ Loja

☐ Sala Comercial

☐ Vaga(s) Autônoma(s)

☐ Depósito Autônomo

☐ Loft

☐ Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☐ Habitado

☒ Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 2

Ano Construção 2020

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: 4

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 3

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 4 Privativas 4

Face Imóvel

☐ Sul

☐ Norte

☐ Leste

☐ Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Paredes	Tipo Acabamento Forro/Teto
Garagem	1	Brita solta	Reboco/ pintura	Descoberto
Escritório	1	Veremos	Massa acrílica/ pintura	Massa acrílica/ pintura
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura	Massa acrílica/ pintura
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura	Massa acrílica/ pintura
Sala de Jogos	1	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura	Massa acrílica/ pintura
Piscina	1	Pedra acabada	Não se aplica	Descoberto
Churrasqueira	1	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura	Massa acrílica/ pintura
Banheiro social	3	Cerâmico	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura
Banheiro Suíte	3	Cerâmico	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura
Dormitório	3	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura	Massa acrílica/ pintura
Sauna	1	Cerâmico	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura
Área de Serviço Coberta	2	Cerâmico	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura
Despensa	2	Cerâmico	Massa acrílica/ pintura	Massa acrílica/ pintura
Terraço	1	Tijolo	Reboco/ pintura	Descoberto

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

imóvel foi indicado pelo acompanhante da vistoria, no local imóvel não possui numeração em sua fachada, documentações (Matrícula e IPTU) informam numeração 53, foi verificado que o vizinhos a direita e esquerda trata-se de um terrenos, Identificado pela planta de quadra e lote

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 22/03/2022

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?

☐

☒

Foi verificado que imóvel faz uso de fossa séptica

☒

☐

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

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 7

Amostras:

1

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

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 2400

Fonte de Informações

Gilmar Pereira Gonçalves da Silva

Telefone

(19) 3867-4315

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 5

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$

565.000,00

Data Venda / Oferta

23/03/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente)

0,00

Área Total do Terreno (em m²)

2.400,00

Área da Edificação (m²)

200,00

Área Privativa

200

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

Fazenda/Sítio com 2 Quartos à Venda, 236 m² por R\$ 500.000

Fonte de Informações

Ho Aguilar Imóveis

Telefone

(19) 97807-3281

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 5

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$

500.000,00

Data Venda / Oferta

23/03/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente)

0,00

Área Total do Terreno (em m²)

1.500,00

Área da Edificação (m²)

236,00

Área Privativa

236

Área Comum (m²)

0

Vida Útil (em anos)

60

3

Logradouro AV GREGORIO MARCOS GARCIA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CONCHAS

UF SP

CEP 18570-000

Latitude -23.021211

Longitude -47.998661

Descrição

Imóvel à Venda, 4000 m² por R\$ 1.200.000

Fonte de Informações

GONÇALVES PERSONNALITE

Telefone

(11) 4352-1000

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\$

1.200.000,00

Data Venda / Oferta

23/03/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente)

0,00

Área Total do Terreno (em m²)

4.000,00

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

TERRENO A VENDA, COM MIL METROS QUADRADOS

Fonte de Informações

ARBO IMÓVEIS

Telefone

(11) 4003-3793

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\$

150.000,00

Data Venda / Oferta

23/03/2022

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 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

Casa · 240m² · 2 Quartos · 2 Vagas

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 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$

600.000,00

Data Venda / Oferta

23/03/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente)

0,00

Área Total do Terreno (em m²)

700,00

Área da Edificação (m²)

240,00

Área Privativa

240

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		35,00	58	Novo e Regular	1,50	0,5370	20,00	0,6296
2	60		30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
3	60		0,00	0	Novo e Regular	1,00	1,0000	20,00	1,0000
4	60		0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000
5	60		30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000

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	565.000,00	200,00	1.763,06	0,912	0,6296	1.012,34	202.468,00	0,90	326.278,80
2	500.000,00	236,00	1.763,06	0,672	0,7000	829,34	195.724,24	0,90	273.848,18
3	1.200.000,00	0,00	1.763,06	1,000	1,0000	1.763,06	0,00	0,90	1.080.000,00
4	150.000,00	0,00	1.763,06	1,000	1,0000	1.763,06	0,00	0,90	135.000,00
5	600.000,00	240,00	1.763,06	1,200	0,7000	1.480,97	355.432,80	0,90	220.110,48

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	2.400,00		135,95	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	140,03
Amostra 2	1.500,00		182,57	0,9100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	166,14
Amostra 3	4.000,00		270,00	1,0800	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	0,8000	209,95
Amostra 4	1.000,00		135,00	0,9100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	122,85
Amostra 5	700,00		314,44	0,8700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	218,85
Fatores:	MÉDIAS DAS AMOSTRAS									171,56
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização	Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo 120,09
										Valor Máximo 223,03

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	171,56	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	171,56	359.641,22

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	1,00	0,9820	20,00	0,9856

Área Privativa

609,63

CUB (R\$/m²)

1.763,06

Índice-Padrão

1,560

Coef. Deprec.

0,9856

Custo

2.710,77

Valor

1.652.566,70

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
359.641,22	1.652.566,70	1,0000	2.012.207,92

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 3 / 7

Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 2.096,30		Valor m²: R\$ 171,56		Valor Terreno: R\$ 359.641,22			
Área da Edificação (m²): 609,63		Valor m²: R\$ 2.710,77		Valor Edificação: R\$ 1.652.566,70			
Valor de Liquidez: R\$ 1.408.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 2.012.207,92			
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 2.012.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 360.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta mil reais					
Valor Edificação	R\$ 1.652.000,00	Valor por extenso: um milhão e seiscentos e cinquenta 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	
Valor Imóvel	R\$ 2.012.000,00	Valor por extenso: dois milhões e doze 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 28/03/2022							

"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 Vista da Rua
Descrição PLACA DA RUA
Data Foto 22/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Escritório
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Banheiro social
Descrição 1
Data Foto 22/03/2022



Representação Despensa
Descrição DEPÓSITO
Data Foto 22/03/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 22/03/2022



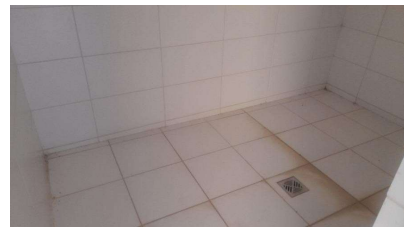
Representação Sala de Jogos
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Sala de Jogos
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Sauna
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Sauna
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Sauna
Descrição VISTA PISCINA
Data Foto 22/03/2022



Representação Banheiro social
Descrição 2
Data Foto 22/03/2022



Representação Banheiro social
Descrição 3
Data Foto 22/03/2022



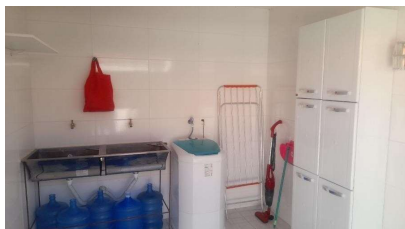
Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 22/03/2022



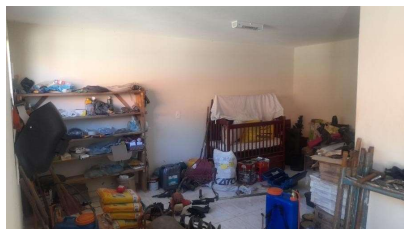
Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 22/03/2022



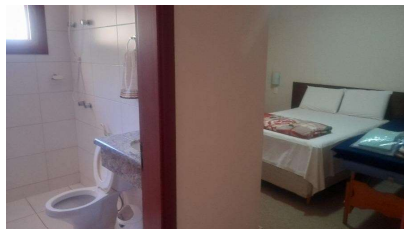
Representação Despensa
Descrição DEPÓSITO
Data Foto 22/03/2022



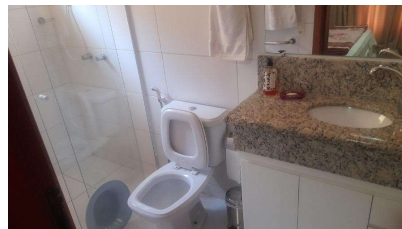
Representação Suíte
Descrição SUÍTE 1
Data Foto 22/03/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição 1
Data Foto 22/03/2022



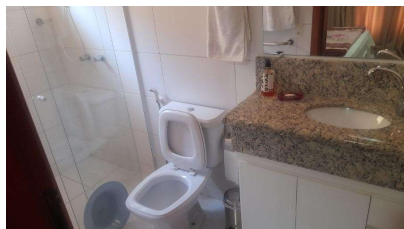
Representação Suíte
Descrição SUÍTE 2
Data Foto 22/03/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição 2
Data Foto 22/03/2022



Representação Suíte
Descrição SUÍTE 3
Data Foto 22/03/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição 3
Data Foto 22/03/2022



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 22/03/2022



Representação Piscina
Descrição
Data Foto 22/03/2022

Fotos da Amostra 1

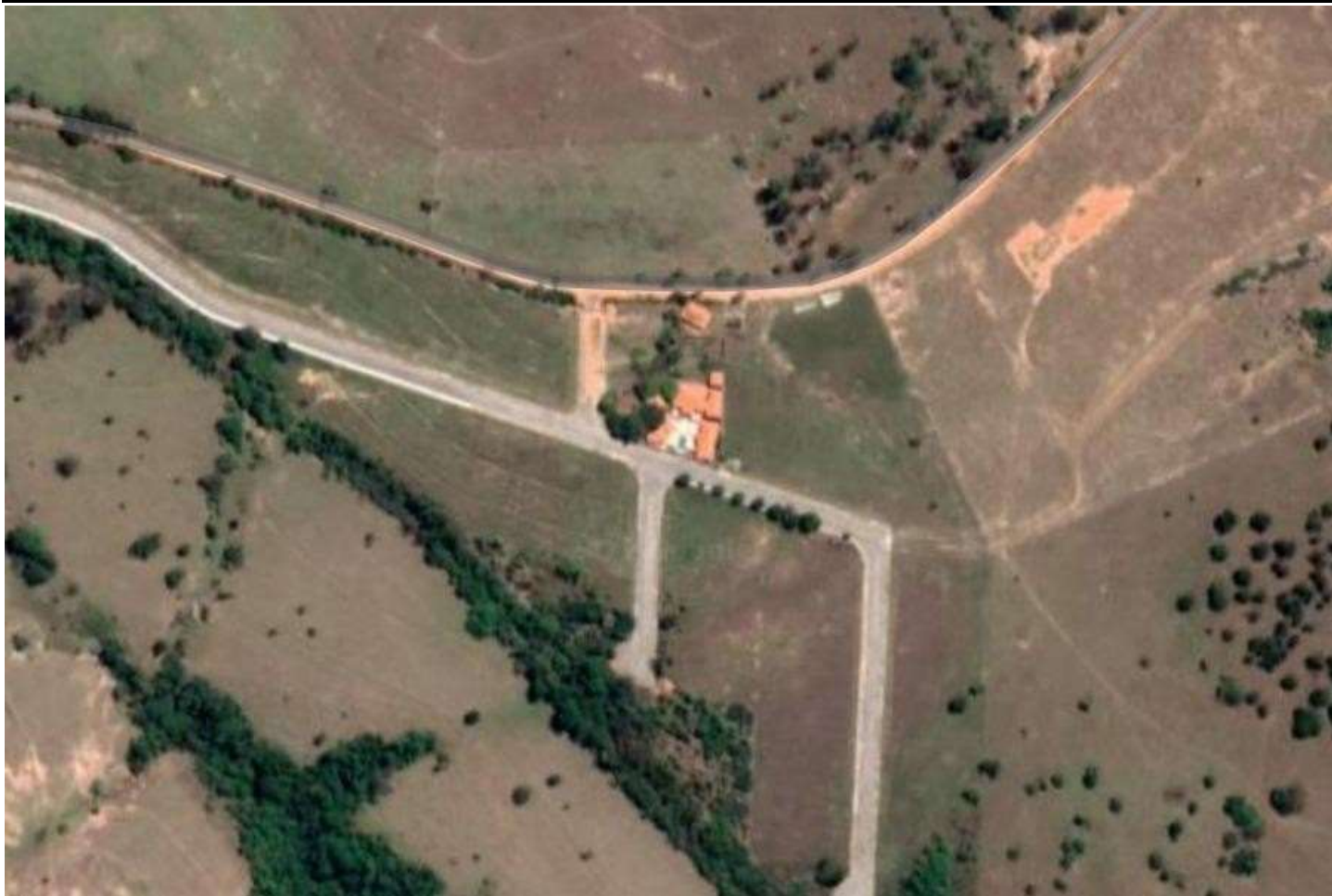
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa