

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário M D F
Montagens de Stand S Ltda
Nº CPF / CNPJ 03994286000166
Nome Condomínio/Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00
Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 74797
Proprietário / Construtora
Nº Cartório/Ofício 1
Matricula 74797
Logradouro AL DOS JACARANDAS
Nº 11
Andar
Complemento LT 11 QD 8
Bairro/Setor PORTAL DAS ALAMEDAS
Cidade FRANCO DA ROCHA
UF SP
CEP 07812-040
Latitude -23.314282
Longitude -46.746436

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)
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
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
Active (> 10%)
Desnível Pronunciado (Acidentado)
Declive (> 10%)
Formato
Regular
Irregular
Dimensões
Área Total: 276,28 m²
Testada (Frente): 23,40 m
Lado Direito: 21,00 m
Fração Ideal: 100,000000 %
Fundos 11,22 m
Lado Esquerdo: 9,24 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:
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)
Depósito
Autônomo
Loft
Outro - Descrever
Lote terreno
Abaixo
Ocupação
Habitado
Desabitado
Idade Aparente Imóvel Avaliando
Anos 0
Ano Construção
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: 0

Fachada Principal Não possui
Esquadrias Não possui
Nº Pavimentos da Unidade 0
Nº Dormitórios 0
Dimensões
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum (m²): 0,00 m²
Área Total (m²): 0,00 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

Questões Complementares

Data da Vistoria: 28/09/2023

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matricula e IPTU do imóvel?
2) As áreas informadas na matricula 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

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DRIGO FRASSE TITO GOESE Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2023 às 17:25, sob o número 2023.08.26.0106 e código RUBBPAV0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-43.2019.8.26.0106 e código RUBBPAV0.

Amostras:										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno										
1		Logradouro AL DOS JACARANDAS Nº 0			Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km										
Bairro/Setor PORTAL DAS ALAMEDAS		Cidade FRANCO DA ROCHA			UF SP		CEP 07812-040			Latitude -23.314282			Longitude -46.746436							
Descrição Lote/Terreno à Venda, 189 m² por R\$ 135.000							Fonte de Informações Bonafide Negócios Imobiliários				Telefone (11) 4523-5757									
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\$ 135.000,00		Data Venda / Oferta 02/10/2023		Valor m² R\$ 714,28		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 189,00		Área da Edificação (m²) 0,00								
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60												
2		Logradouro AL DOS PINHEIROS Nº 0			Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km										
Bairro/Setor PORTAL DAS ALAMEDAS		Cidade FRANCO DA ROCHA			UF SP		CEP 07812-160			Latitude -23.309672			Longitude -46.741591							
Descrição Lote/Terreno à Venda, 256 m² por R\$ 180.000							Fonte de Informações Solutions Imoveis Ltda				Telefone (11) 4442-1941									
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 0		Nº Dormitórios 0		Total de Banheiros 0		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular								
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00		Data Venda / Oferta 02/10/2023		Valor m² R\$ 703,12		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 256,00		Área da Edificação (m²) 0,00								
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60												
3		Logradouro AL DAS ARAUCARIAS Nº 0			Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km										
Bairro/Setor PORTAL DAS ALAMEDAS		Cidade FRANCO DA ROCHA			UF SP		CEP 07812-000			Latitude -23.311500			Longitude -46.745452							
Descrição Lote/Terreno à Venda, 180 m² por R\$ 100.000							Fonte de Informações Dixan Imóveis				Telefone (11) 95300-9910									
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\$ 100.000,00		Data Venda / Oferta 02/10/2023		Valor m² R\$ 555,55		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 0,00								
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60												
4		Logradouro AL DAS ARAUCARIAS Nº 0			Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km										
Bairro/Setor PORTAL DAS ALAMEDAS		Cidade FRANCO DA ROCHA			UF SP		CEP 07812-000			Latitude -23.311500			Longitude -46.745452							
Descrição Lote/Terreno à Venda, 180 m² por R\$ 107.000							Fonte de Informações Dixan Imóveis				Telefone (11) 95300-9910									
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\$ 107.000,00		Data Venda / Oferta 02/10/2023		Valor m² R\$ 594,44		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 0,00								
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60												
5		Logradouro AL DOS ALAMOS Nº 0			Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km										
Bairro/Setor PORTAL DAS ALAMEDAS		Cidade FRANCO DA ROCHA			UF SP		CEP 07812-150			Latitude -23.307970			Longitude -46.742565							
Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda, 139m²							Fonte de Informações SOLO BRASIL IMOVEIS LTDA - ME				Telefone (11) 4442-3666									
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\$ 120.000,00		Data Venda / Oferta 02/10/2023		Valor m² R\$ 863,30		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 139,00		Área da Edificação (m²) 0,00								
Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60												

Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I											
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	0,00	135.000,00	714,28	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	649,66
Amostra 2	0,00	180.000,00	703,12	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	659,66
Amostra 3	0,00	100.000,00	555,55	0,9500	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	599,33
Amostra 4	0,00	107.000,00	594,44	0,9500	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	639,00
Amostra 5	0,00	120.000,00	863,30	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	1,0000	749,33
Fatores:															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
														Valor Mínimo	499,99
														Valor Máximo	869,22

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 276,28	Valor m²: R\$ 655,58	Valor Terreno: R\$ 181.123,64
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Edificação: R\$ 0,00
Valor de Liquidez: R\$ 127.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 181.123,64
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 181.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 181.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e um mil reais
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
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
74797	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 181.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e um mil reais				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEDIGO F... Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pasta digital/... Documento do processo 1001381-43.2016.8.26.0106 e código RUBRICA.

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 02/10/2023		

"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 imóvel avaliado, 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".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO FRASSETTO GOES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2023 às 17:25, sob o número WCAl237001-3540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-43.2016.8.26.0106 e código RUBB9FAVe.

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/10/2023



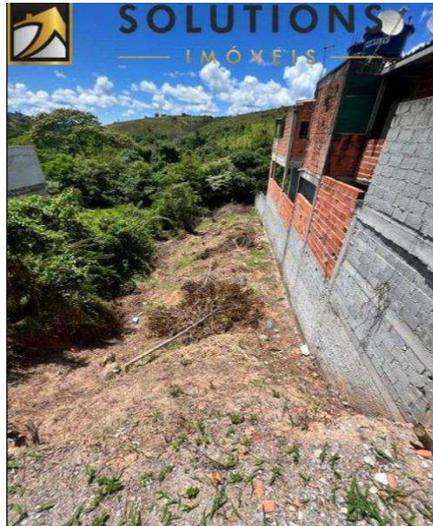
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/10/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/10/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/10/2023

Fotos da Amostra 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO FRASSETTO GOES e Trianal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2023 às 17:25, sob o número WCAI2300872540-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001387-43.2016.8.26.0106 e código RUBGfAYo.



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/10/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/10/2023

Fotos da Amostra 5



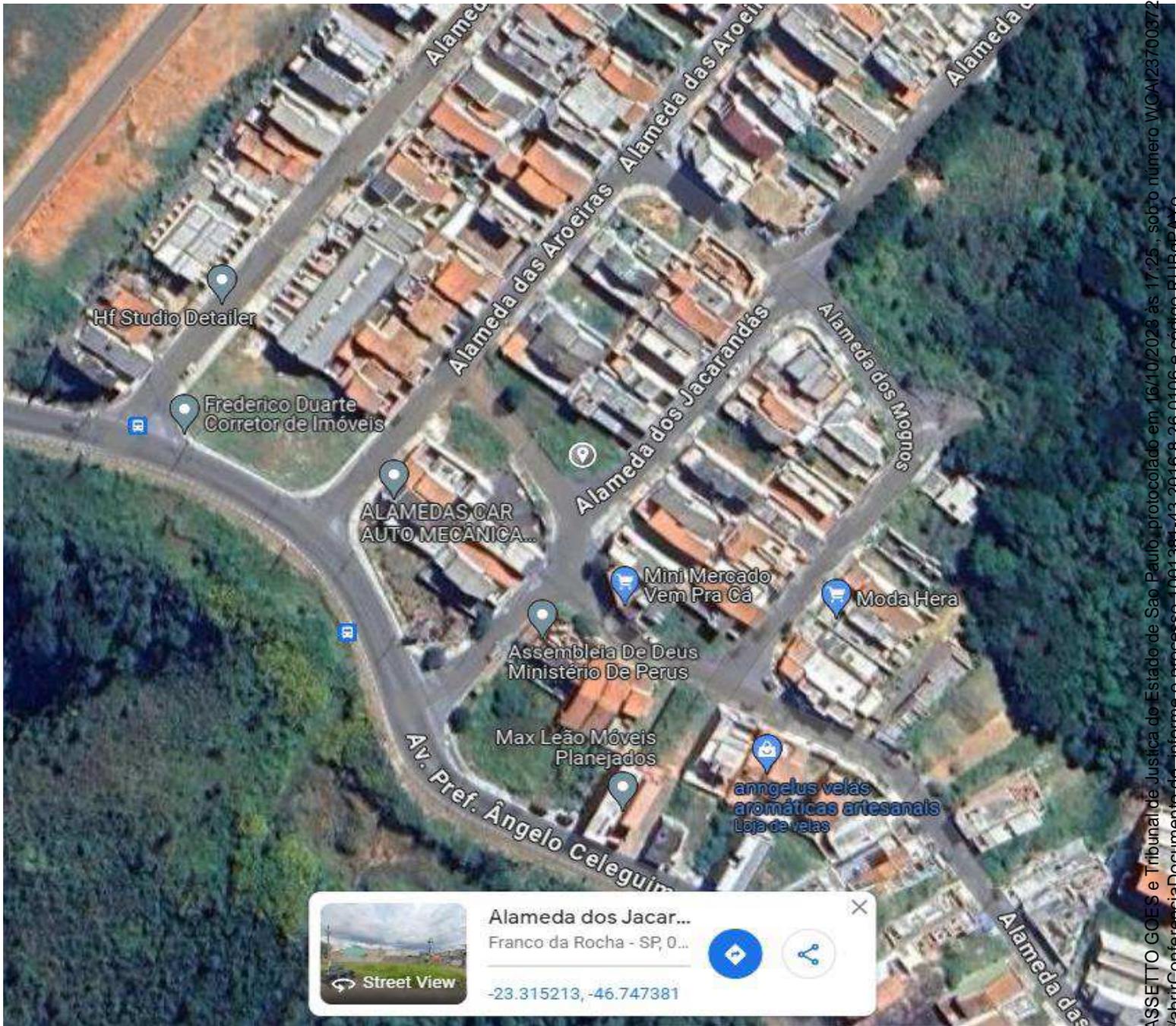
Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/10/2023

Imagem - Mapa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO FRASSETTO GOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2023 às 17:25, sob o número WCAI237003725407. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/open/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001381-43.2016.8.26.0106 e código RUBGFAYo.



Representação: Mapa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO FRASSETTO GOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2023 às 17:25, sob o número WCAN23700372540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001361-45.2016.8.26.0106 e código RUBRICA 16.

VALOR FINAL DO IMÓVEL						
R\$ 181.000,00						
Cálculo do valor de liquidação forçada						
Considerações:						
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%					
IPTU	1,00					
Manutenção/administração	0,01% ao mês					
Comissão de venda	0,20% ao mês					
Total 1	0,10% ao mês					
	0,31% ao mês					
Despesas totais Total 1	Total 2 =					
	1,24% fixas + financeiras					
Prazo de comercialização	29 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.	70,17%					
	R\$ 127.000,00					
Diagnóstico de Mercado						
Nível de Oferta:	alto	médio/alto	x	médio	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto		médio	médio/baixo	x
Absorção:	rápida	normal/rápida		normal	normal/difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido		normal	normal/recessivo	x
CONSIDERAÇÕES:						
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>						