

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCIO ALEXANDRE BRITO SEPULVEDA		Nº CPF / CNPJ 08672720741	Nome Condomínio/Empreendimento Edifício San Yzidro, Villa Santa Barbara	
Valor Compra Venda R\$ 550.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010115872	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 11	Matrícula 284.298	
Logradouro R DO SIMBOLO		Nº 110	Andar 6	Complemento AP 62 ED 3
Bairro/Setor JARDIM AMPLIACAO		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05713-570 Latitude -23.623545 Longitude -46.730871

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto			Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,486200 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m		
---	--	---	--	--	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: vistoria externa	Contato Telefônico Acompanhante:
---	--	---	---

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> 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:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
--	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 73,29 m ² Área Comum (m ²): 80,96 m ² Área Total (m ²): 154,25 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada: 0 m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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: 10/08/2022


- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Trata-se de um apartamento residencial localizado no 6º pavimento do Edifício 3 (Edifício San Izidro), integrante do Villa Santa Barbara. Depreciação face a idade aparente e estado de conservação. Ao apartamento corresponde o direito ao uso de duas vagas de garagem. Apartamento habitado. Localização e comercialização normais, enquadrando-se aos padrões construtivos observados na região. Considerando-se que a vistoria foi realizada pelo aspecto externo, as características internas tais como estado de conservação e divisão interna foram prejudicadas. Adotando-se assim, áreas documentadas, e o valor médio dos imóveis de mesmo padrão e idade na região.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R DO SIMBOLO	Nº 110	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM AMPLIACAO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05713-570	Latitude -23.623545	Longitude -46.730871	
	Descrição 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Fonte de Informações TC NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA		Telefone (11) 98439-2635	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m² R\$ 5.753,42	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 73,00
	Área Privativa 73		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
2	Logradouro R DO SIMBOLO	Nº 110	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM AMPLIACAO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05713-570	Latitude -23.623545	Longitude -46.730871	
	Descrição 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Fonte de Informações Kim Ezaki		Telefone (11) 95047-4378	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 415.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m² R\$ 5.684,93	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 73,00
	Área Privativa 73		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
3	Logradouro R DO SIMBOLO	Nº 110	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM AMPLIACAO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05713-570	Latitude -23.623545	Longitude -46.730871	
	Descrição 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Fonte de Informações CARLOS FRANCO IMOVEIS		Telefone (11) 95000-3703	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 425.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m² R\$ 5.821,91	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 73,00
	Área Privativa 73		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
4	Logradouro R DO SIMBOLO	Nº 100	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM AMPLIACAO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05713-570	Latitude -23.623531	Longitude -46.730923	
	Descrição 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Fonte de Informações MONTEIRO RIZZO CONSULTORIA IMOBILIARIA		Telefone (11) 98478-6155	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 585.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m² R\$ 5.850,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
5	Logradouro R FREDERICO GUARINON	Nº 400	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor JARDIM AMPLIACAO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05713-460	Latitude -23.624279	Longitude -46.731146	
	Descrição 2 dormitórios, sendo 1 suite 1 vaga			Fonte de Informações ImóveisLux Negócios Imobiliários		Telefone (11) 97678-5333	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 490.000,00	Data Venda / Oferta 10/08/2022	Valor m² R\$ 6.533,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		

Tabela de homogeneização							
Grau de Fundamentação: I			Grau de Precisão: I				
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores			Método de Computação: Multiplicativo				
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	73,00	420.000,00	5.753,42	0,9500	1,0000	5.465,75	
Amostra 2	73,00	415.000,00	5.684,93	0,9500	1,0000	5.400,68	
Amostra 3	73,00	425.000,00	5.821,91	0,9500	1,0000	5.530,81	
Amostra 4	100,00	585.000,00	5.850,00	0,9500	1,0000	5.557,50	
Amostra 5	75,00	490.000,00	6.533,33	0,9500	1,0500	6.517,00	
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.694,35
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno						Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 3.986,04
							Valor Máximo 7.402,65
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 73,29			Valor m²: R\$ 5.694,35		Valor Edificação: R\$ 417.338,91		
Valor de Liquidez: R\$ 296.000,00			Valor Imóvel:		R\$ 417.338,91		
			Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 420.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 420.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e vinte 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	
284.298	0	Indefinido		73,29	R\$ 420.000,00	R\$ 296.000,00	
Valor Imóvel	R\$ 420.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e vinte mil reais					
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador							
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:							
Nome Companhia Avaliação G3J			Nome do Avaliador JOSE RICARDO BECHELLI MATEUS		CREA / CAU 5060881245		
Local e Data							
S. Bernardo do Campo 10/08/2022							

"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 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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/08/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/08/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 10/08/2022

Fotos da Amostra 1

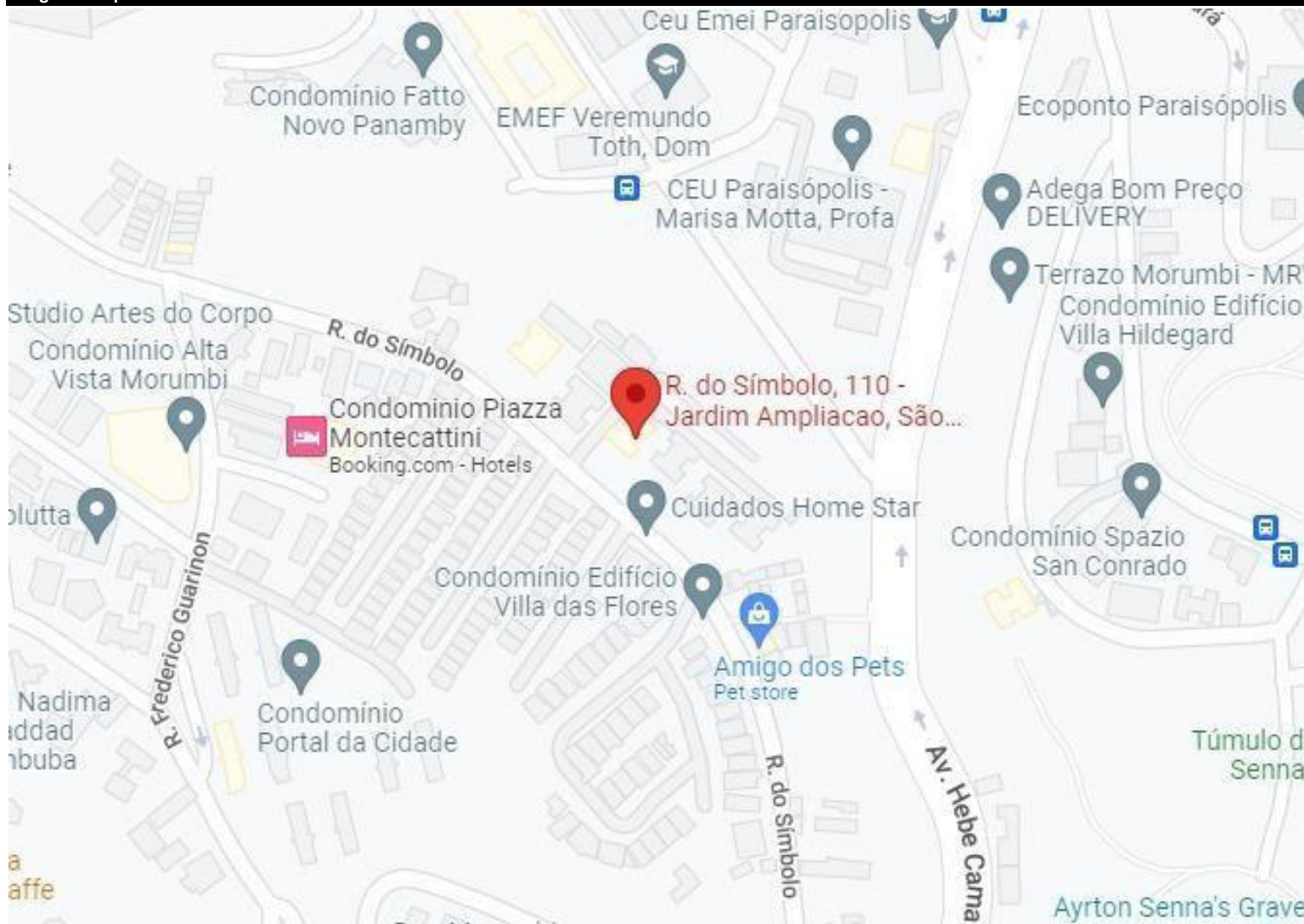
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra