

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LARISSA MAYRAN TAVARES RIBEIRO				Nº CPF / CNPJ 32130044808			Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Via Jardins do Ipê			
Valor Compra Venda R\$ 750.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010220178			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 17			Matrícula 64.119				
Logradouro R BELCHIOR DE ORDAS			Nº 304			Andar 7		Complemento 74 TOR A		
Bairro/Setor VILA LEONOR			Cidade SAO PAULO			UF SP		CEP 02078-010	Latitude -23.502400	
Longitude -46.593710										
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			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/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: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,348500 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 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) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 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 Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 78,51 m² Área Comum (m²): 74,23 m² Área Total (m²): 152,74 m² Área Averbada: 0 m² Área não Averbada: 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 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

Sim

Não

Data da Vistoria: 15/09/2022

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?

☒

☐

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

Trata-se de um apartamento residencial localizado no 7º pavimento da Torre A, integrante do Condomínio Via Jardins dos Ipês.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.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒ Área Privativa

☐ Área Total (m²)

☐ Terreno

1

Logradouro R BELCHIOR DE ORDAS

Nº 304

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA LEONOR

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02078-010

Latitude -23.502400

Longitude -46.593710

Descrição 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas

Fonte de Informações Imoveis H

Telefone (11) 99459-5385

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 780.000,00

Data Venda / Oferta 15/09/2022

Valor m² R\$ 10.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 78,00

Área Privativa 78

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 80

2

Logradouro R BELCHIOR DE ORDAS

Nº 304

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA LEONOR

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02078-010

Latitude -23.502400

Longitude -46.593710

Descrição 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas

Fonte de Informações LOPES ONE 8

Telefone (11) 93800-0040

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 745.000,00

Data Venda / Oferta 15/09/2022

Valor m² R\$ 9.551,28

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 78,00

Área Privativa 78

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 80

3

Logradouro R BELCHIOR DE ORDAS

Nº 304

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA LEONOR

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02078-010

Latitude -23.502400

Longitude -46.593710

Descrição 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas

Fonte de Informações LOPES ONE - EQUIPE PRATES

Telefone (11) 94708-6440

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 730.000,00

Data Venda / Oferta 14/09/2022

Valor m² R\$ 9.358,97

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 78,00

Área Privativa 78

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 80

4

Logradouro R MANUEL DE ALMEIDA

Nº 307

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA PAIVA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02075-040

Latitude -23.506129

Longitude -46.602234

Descrição 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas

Fonte de Informações NELSON DA COSTA PEDRO COSTA PEDRO JUNIOR

Telefone (11) 98290-7927

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 789.000,00

Data Venda / Oferta 14/09/2022

Valor m² R\$ 9.740,74

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 81,00

Área Privativa 81

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 80

5

Logradouro R JOSE GONCALVES GOMIDE

Nº 30

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA GUILHERME

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02075-000

Latitude -23.507731

Longitude -46.604334

Descrição 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas

Fonte de Informações Suely Aparecida Dantas

Telefone (11) 95050-4636

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 870.000,00

Data Venda / Oferta 14/09/2022

Valor m² R\$ 11.298,70

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 77,00

Área Privativa 77

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	78,00	780.000,00	10.000,00	0,9500	9.500,00
Amostra 2	78,00	745.000,00	9.551,28	0,9500	9.073,72
Amostra 3	78,00	730.000,00	9.358,97	0,9500	8.891,02
Amostra 4	81,00	789.000,00	9.740,74	0,9500	9.253,70
Amostra 5	77,00	870.000,00	11.298,70	0,9500	10.733,77
Fatores:					9.490,44
(1) - Fator Fonte					6.643,31
					12.337,57

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

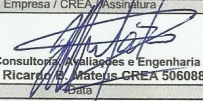
Valor Mínimo

Valor Máximo

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 4

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 78,51		Valor m²: R\$ 9.490,44		Valor Edificação: R\$ 745.094,44		
Valor de Liquidez: R\$ 531.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 745.094,44		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 745.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 745.000,00	Valor por extenso: setecentos e quarenta e cinco 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
64.119	0	Indefinido		78,51	R\$ 745.000,00	R\$ 531.000,00
Valor Imóvel	R\$ 745.000,00	Valor por extenso: setecentos e quarenta e cinco 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 19/09/2022		Empresa / CREA / Assinatura  G3J Consultoria Avaliadora e Engenharia Ltda José Ricardo B. Mateus CREA 5060881245 				

"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 15/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/09/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 15/09/2022

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