

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DANILLO MEDEIROS PIRES		Nº CPF / CNPJ 21347213830		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 291.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 073822230015895	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 16		Matrícula 166.234	
Logradouro R PADRE VICENTE GAUDINERI		Nº 231		Andar	
Bairro/Setor VILA CLARICE		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 05177-150		Latitude -23.469540	
				Longitude -46.751900	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input 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 type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/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 type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 117,41 m ² Testada (Frente): 14,97 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria Externa					
--	--	--	--	--	--

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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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 10 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 2		Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 44,72 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 44,72 m ² Área Averbada: 44,72 m ² Área não Averbada: 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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 Sim Não

Data da Vistoria: 31/08/2022

- 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

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

1	Logradouro R JOAO RODRIGUES LEITE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA CLARICE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05176-080	Latitude -23.468482 Longitude -46.747291
	Descrição Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 275.000 COD. 14743				
	Fonte de Informações Heiwa Imóveis		Telefone (11) 3904-0137		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 31/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 155,00		Área da Edificação (m²) 54,00		
	Área Privativa 54		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro R MANUEL ANTONIO CARVALHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA CLARICE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05177-120	Latitude -23.469853 Longitude -46.750409
	Descrição Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 121 m² por R\$ 550.000 COD. LIV-25265				
	Fonte de Informações Livima Consultoria Imobiliária Ltda		Telefone (11) 3230-2793		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 31/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 121,00		
	Área Privativa 121		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R CORONEL WALTER DA SILVA PORTO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA CLARICE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05176-190	Latitude -23.470356 Longitude -46.746095
	Descrição Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 850.000 COD. CA0002_1-2288109				
	Fonte de Informações J R Nascimento Corretor de Imóveis		Telefone (11) 96566-3362		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00	Data Venda / Oferta 31/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 160,00		Área da Edificação (m²) 160,00		
	Área Privativa 160		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R MAJOR ALFREDO ROMAO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA CLARICE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05177-030	Latitude -23.471494 Longitude -46.751157
	Descrição Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 183 m² por R\$ 600.000 COD. 112D879				
	Fonte de Informações RE/MAX RAMPER		Telefone (11) 2780-0443		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 31/08/2022	Valor m²	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 183,00		
	Área Privativa 183		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro AV INACIA DE TOLEDO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA CLARICE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05177-000	Latitude -23.469886 Longitude -46.751962
	Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 365.000 COD. CA0200				
	Fonte de Informações Pirituba Plaza Imóveis		Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 365.000,00	Data Venda / Oferta 31/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 144,00		Área da Edificação (m²) 80,00		
	Área Privativa 80		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	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
2	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656
3	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632
4	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
5	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656

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	275.000,00	54,00	1.908,33	0,912	0,7000	1.218,28	65.787,12	0,90	188.291,59
2	550.000,00	121,00	1.908,33	1,200	0,7656	1.753,22	212.139,62	0,90	304.074,34
3	850.000,00	160,00	1.908,33	1,992	0,9632	3.661,50	585.840,00	0,90	237.744,00
4	600.000,00	183,00	1.908,33	1,056	0,8752	1.763,70	322.757,10	0,90	249.518,61
5	365.000,00	80,00	1.908,33	1,386	0,7656	2.024,97	161.997,60	0,90	182.702,16

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	155,00		1.214,78	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1.251,22
Amostra 2	250,00		1.216,30	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	1,0000	1.325,77
Amostra 3	160,00		1.485,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1.530,48
Amostra 4	200,00		1.247,59	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	1,0000	1.322,45
Amostra 5	144,00		1.268,77	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1.332,21

Fatores:

(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência

MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
Valor Mínimo	946,70
Valor Máximo	1.758,15

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	117,41	1.352,43	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.352,43	158.788,81

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
44,72	1.908,33	1,200	0,9232	2.114,12	94.543,45

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
158.788,81	94.543,45	1,0000	253.332,26

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 117,41	Valor m²: R\$ 1.352,43	Valor Terreno: R\$ 158.788,81
Área da Edificação (m²): 44,72	Valor m²: R\$ 2.114,12	Valor Edificação: R\$ 94.543,45
Valor de Liquidez: R\$ 172.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 253.332,26
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 253.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 159.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e nove mil reais
Valor Edificação	R\$ 94.000,00	Valor por extenso: noventa 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
05177-150	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 253.000,00 Valor por extenso: duzentos e cinquenta e três 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	31/08/2022	
--------------	-----------	------------	---

"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 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



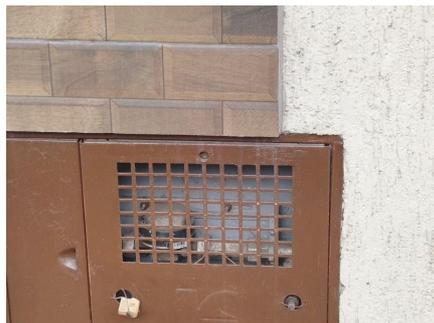
Representação Vista da Rua
Descrição PLACA
Data Foto 31/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/08/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 31/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição CAVALETE
Data Foto 31/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição RELÓGIO
Data Foto 31/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS
Data Foto 31/08/2022

Fotos da Amostra 1

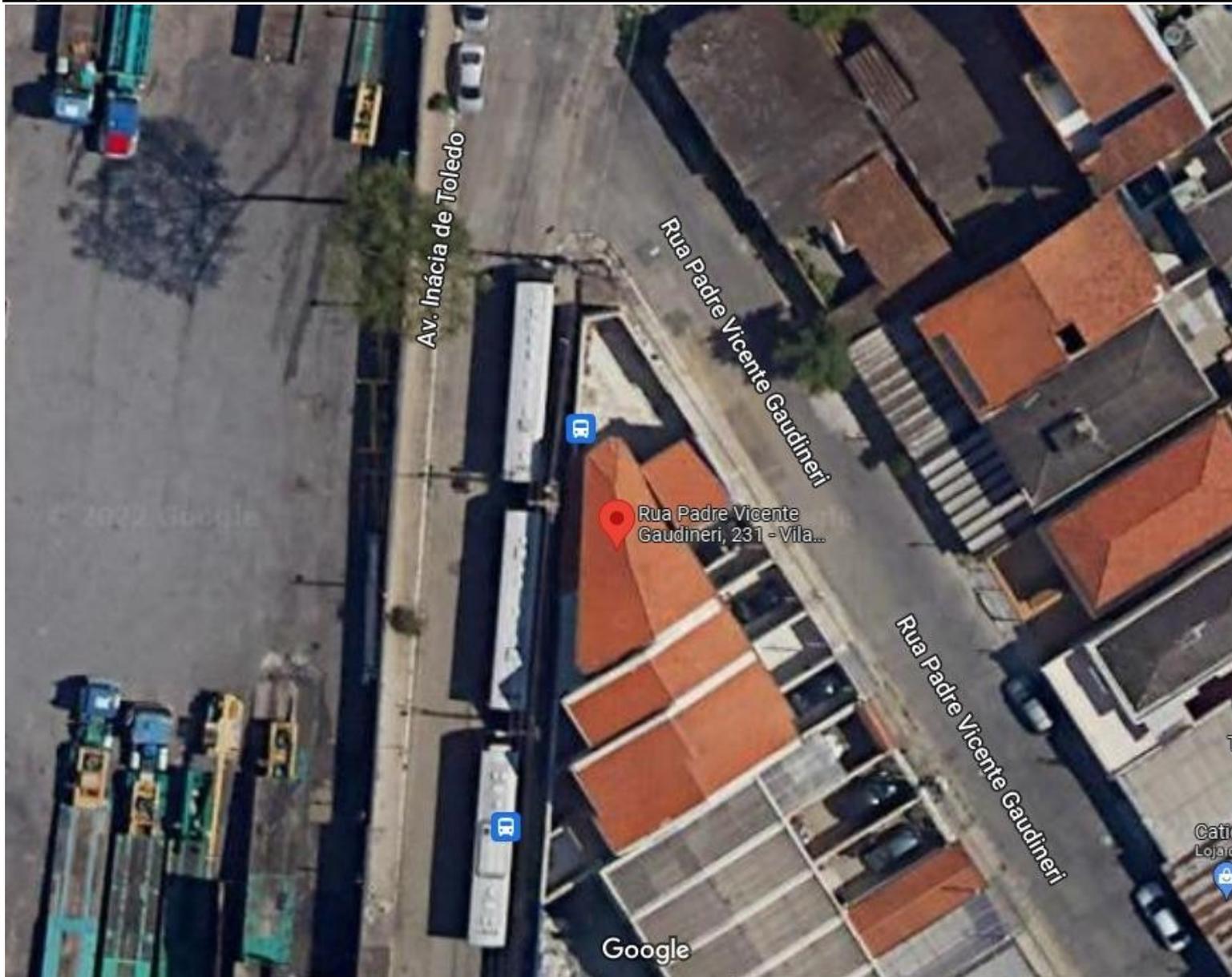
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa