

## 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

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 117,41 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 14,97 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos _____ m    Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	--	--

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

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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 <b>Vistoria Externa</b>					
--	--	--	--	--	--

## Condomínio / Imóvel Avaliando

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 10 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 2</b>		<b>Nº Dormitórios 0</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 44,72 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 44,72 m <sup>2</sup> Área Averbada: 44,72 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste			

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>		<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

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

**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
	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 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
	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 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
	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 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
	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 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
	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 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

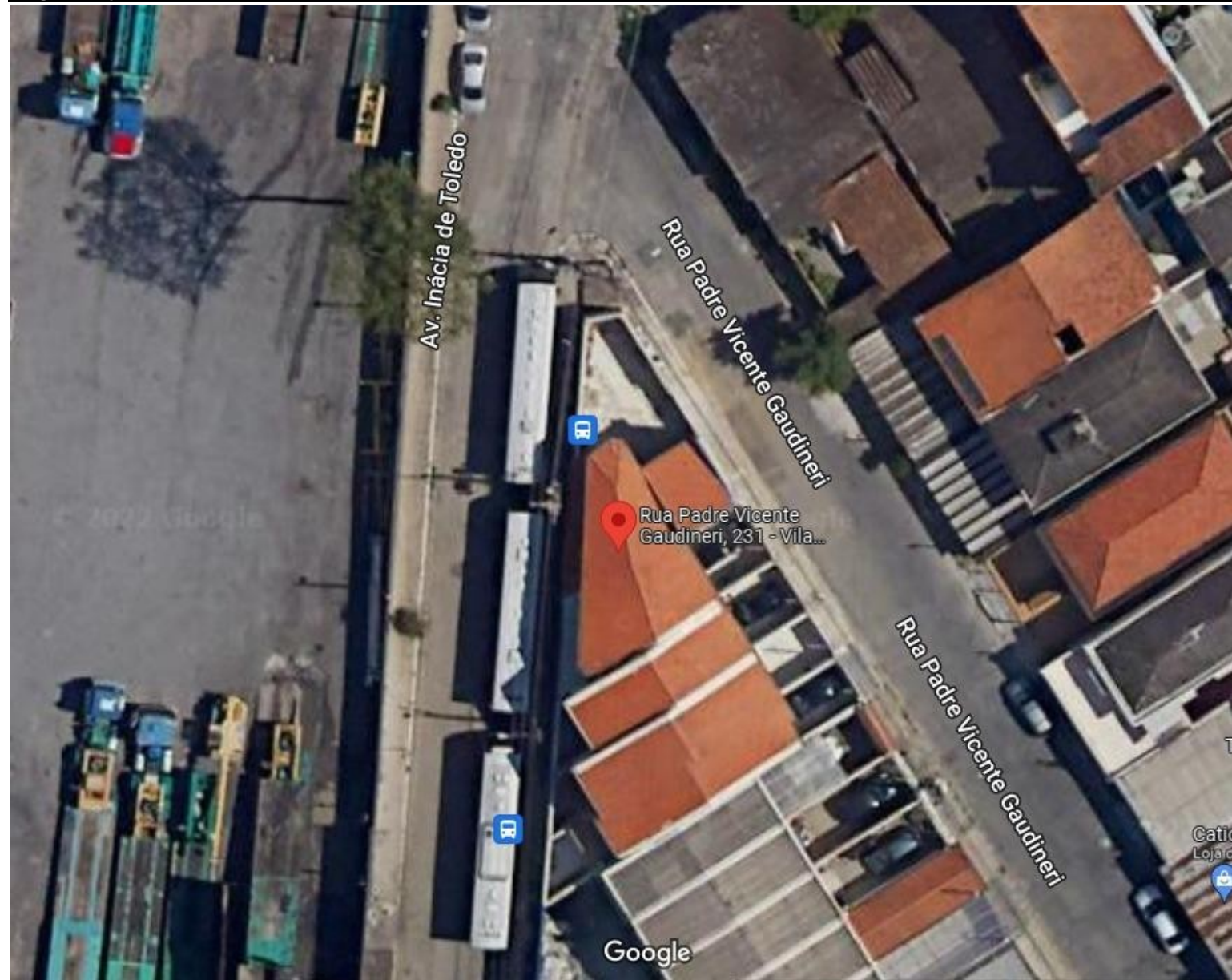
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa