

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEANDRO DE SOUZA NASCIMENTO		Nº CPF / CNPJ 08043076600		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Juruá	
Valor Compra Venda R\$ 513.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010047369	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 7		Matrícula 116.601	
Logradouro R DO ORATORIO		Nº 522		Andar 1	
Bairro/Setor MOCCA		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 03116-901		Latitude -23.558193	
				Longitude -46.595869	

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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: 1,703970 % 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: 14		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 condomínio com 2 blocos		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 checked="" 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: 95,62 m ² Área Comum (m ²): 15,38 m ² Área Total (m ²): 111,00 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada: 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 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: 14/06/2022


- 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 1º pavimento do Edifício Juruá. Depreciação face a idade aparente e estado de conservação. Ao apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga 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 ORATORIO	Nº 3256	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ALTO DA MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03195-000	Latitude -23.574290	Longitude -46.579403	
	Descrição 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas			Fonte de Informações RECORDS IMÓVEIS		Telefone (11) 94763-5411	
	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\$ 610.000,00	Data Venda / Oferta 14/06/2022	Valor m² R\$ 5.398,23	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 113,00
	Área Privativa 113		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
2	Logradouro R DO ORATORIO	Nº 522	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03116-901	Latitude -23.558193	Longitude -46.595869	
	Descrição 3 dormitórios, 2 banheiros, sem vaga			Fonte de Informações B E G IMOVEIS		Telefone (11) 94756-8523	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 14/06/2022	Valor m² R\$ 4.687,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 96,00
	Área Privativa 96		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
3	Logradouro R DO ORATORIO	Nº 828	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03116-000	Latitude -23.560150	Longitude -46.593854	
	Descrição 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Fonte de Informações Edvaldo Alonso Campano		Telefone (11) 97282-1987	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 14/06/2022	Valor m² R\$ 5.294,11	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 85,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
4	Logradouro R DO ORATORIO	Nº 2370	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ALTO DA MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03195-000	Latitude -23.568590	Longitude -46.582680	
	Descrição 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas			Fonte de Informações Loft Imóveis		Telefone (11) 4950-5762	
	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\$ 552.000,00	Data Venda / Oferta 14/06/2022	Valor m² R\$ 6.650,60	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 83,00
	Área Privativa 83		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
5	Logradouro R DO ORATORIO	Nº 2319	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ALTO DA MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03195-100	Latitude -23.568380	Longitude -46.585760	
	Descrição 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas			Fonte de Informações RECORDS IMÓVEIS		Telefone (11) 94763-5411	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 640.000,00	Data Venda / Oferta 14/06/2022	Valor m² R\$ 7.804,87	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 82,00
	Área Privativa 82		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	113,00	610.000,00	5.398,23	0,9500	0,9500	4.871,90	
Amostra 2	96,00	450.000,00	4.687,50	0,9500	1,0500	4.675,78	
Amostra 3	85,00	450.000,00	5.294,11	0,9500	1,0000	5.029,40	
Amostra 4	83,00	552.000,00	6.650,60	0,9500	0,9500	6.002,17	
Amostra 5	82,00	640.000,00	7.804,87	0,9500	0,9500	7.043,90	
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.524,63
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno						Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 3.867,24
							Valor Máximo 7.182,02
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 95,62			Valor m²: R\$ 5.524,63		Valor Edificação: R\$ 528.265,12		
Valor de Liquidez: R\$ 376.000,00			Valor Imóvel:		R\$ 528.265,12		
			Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 525.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
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	
116.601	0	Indefinido	apartamento	95,62	R\$ 475.000,00	R\$ 340.000,00	
7126	0	Vaga de Garagem	vaga	28,91	R\$ 50.000,00	R\$ 36.000,00	
Valor Imóvel	R\$ 525.000,00	Valor por extenso: quinhentos e vinte 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 20/06/2022							

"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

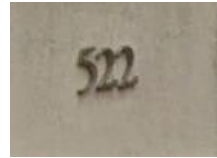
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/06/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 14/06/2022

Fotos da Amostra 1

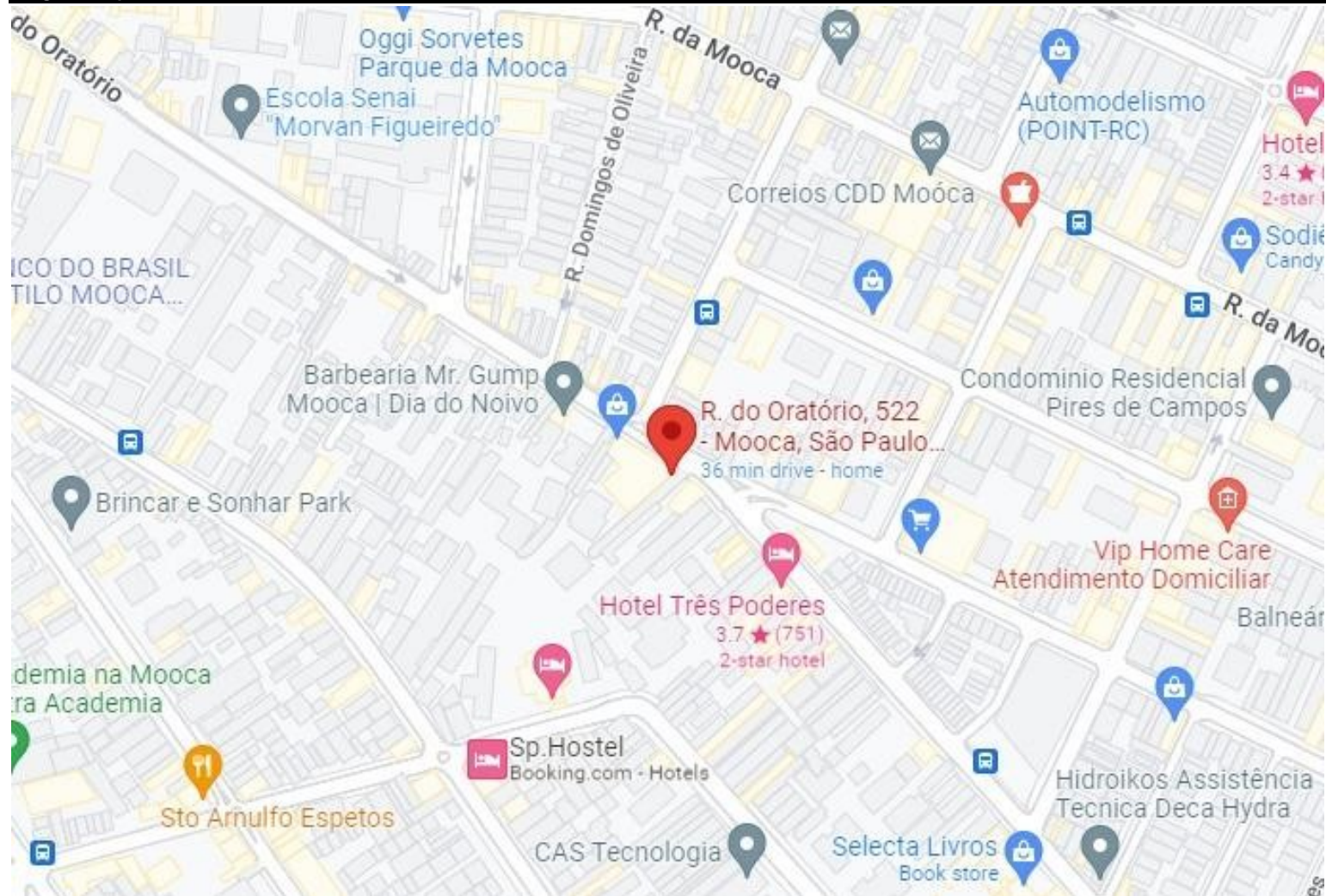
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra