

IDENTIFICAÇÃO	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FABIO RODRIGUES	Nº CPF / CNPJ 12984258835
Nome Condomínio/Empreendimento EDIFICIO NOVA AURORA	
Valor Compra Venda R\$ 255.940,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010257159	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1 Matrícula 14.685
Logradouro R OSCAR CINTRA GORDINHO	Nº 210 Andar 9
Bairro/Setor LIBERDADE	Cidade SAO PAULO UF SP
CEP 01512-010	Latitude -23.553210 Longitude -46.628530

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO		
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo misto	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 checked="" 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	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	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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Limites do Bairro/Setor		

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: 1,426200 % 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: Misto	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"/> 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"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
			<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 35 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 Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios 0	
Área Privativa: 50,04 m ²	Área Comum (m ²): 0,00 m ²	Área Total (m ²): 50,07 m ²	Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel
Área Averbada: 0 m ²		Área não Averbada: 0 m ²		<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?	
<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 17/03/2023		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel sem vaga de garagem		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel sem vaga de garagem		
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 9º pavimento do Edifício Nova Aurora. Depreciação face a idade aparente e estado de conservação. O apartamento não possui 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 OSCAR CINTRA GORDINHO	Nº 210	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
Bairro/Setor LIBERDADE		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-010	Latitude -23.553210	Longitude -46.628530
Descrição 1 dormitório, 1 banheiro, sem vaga			Fonte de Informações LOPES ONE 4		Telefone (11) 93800-0040	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 5.300,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 50,00
Área Privativa 50		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
2	Logradouro R OSCAR CINTRA GORDINHO	Nº 210	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
Bairro/Setor LIBERDADE		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-010	Latitude -23.553210	Longitude -46.628530
Descrição 1 dormitório, 1 banheiro, sem vaga			Fonte de Informações Apê 11		Telefone (11) 5555-0175	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 4.600,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 50,00
Área Privativa 50		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
3	Logradouro R OSCAR CINTRA GORDINHO	Nº 210	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
Bairro/Setor LIBERDADE		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-010	Latitude -23.553210	Longitude -46.628530
Descrição 1 dormitório, 1 banheiro, sem vaga			Fonte de Informações CASTAN IMOVEIS		Telefone (11) 91478-3856	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 229.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 4.580,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 50,00
Área Privativa 50		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
4	Logradouro R OSCAR CINTRA GORDINHO	Nº 211	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
Bairro/Setor LIBERDADE		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-010	Latitude -23.553210	Longitude -46.628530
Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, sem vaga			Fonte de Informações QuintoAndar Vendas		Telefone (11) 3230-4186	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 5.192,30	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 52,00
Área Privativa 52		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80		
5	Logradouro R OSCAR CINTRA GORDINHO	Nº 76	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
Bairro/Setor LIBERDADE		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-010	Latitude -23.553593	Longitude -46.629510
Descrição 1 dormitório, 1 banheiro, sem vaga			Fonte de Informações QuintoAndar Vendas		Telefone (11) 3230-4186	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 5.303,03	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 33,00
Área Privativa 33		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	50,00	265.000,00	5.300,00	0,9500	5.035,00
Amostra 2	50,00	230.000,00	4.600,00	0,9500	4.370,00
Amostra 3	50,00	229.000,00	4.580,00	0,9500	4.351,00
Amostra 4	52,00	270.000,00	5.192,30	0,9500	4.932,68
Amostra 5	33,00	175.000,00	5.303,03	0,9500	5.037,88
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte					Saneamento das Amostras (+/-30%)
					Valor Mínimo
					Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 50,07	Valor m²: R\$ 4.745,31	Valor Edificação: R\$ 237.597,67
Valor de Liquidez: R\$ 160.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 237.597,67
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 239.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento


Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 239.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e nove 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
14.685	0	Indefinido		50,07	R\$ 239.000,00	R\$ 160.000,00
Valor Imóvel	R\$ 239.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e nove 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 21/03/2023		

"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

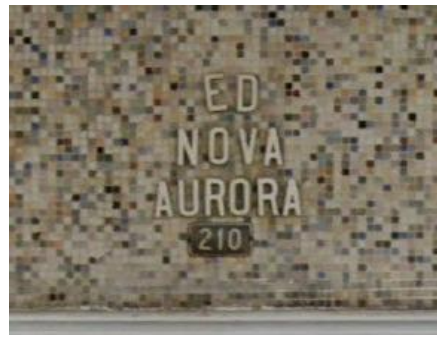
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 17/03/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 17/03/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 17/03/2023

Fotos da Amostra 1

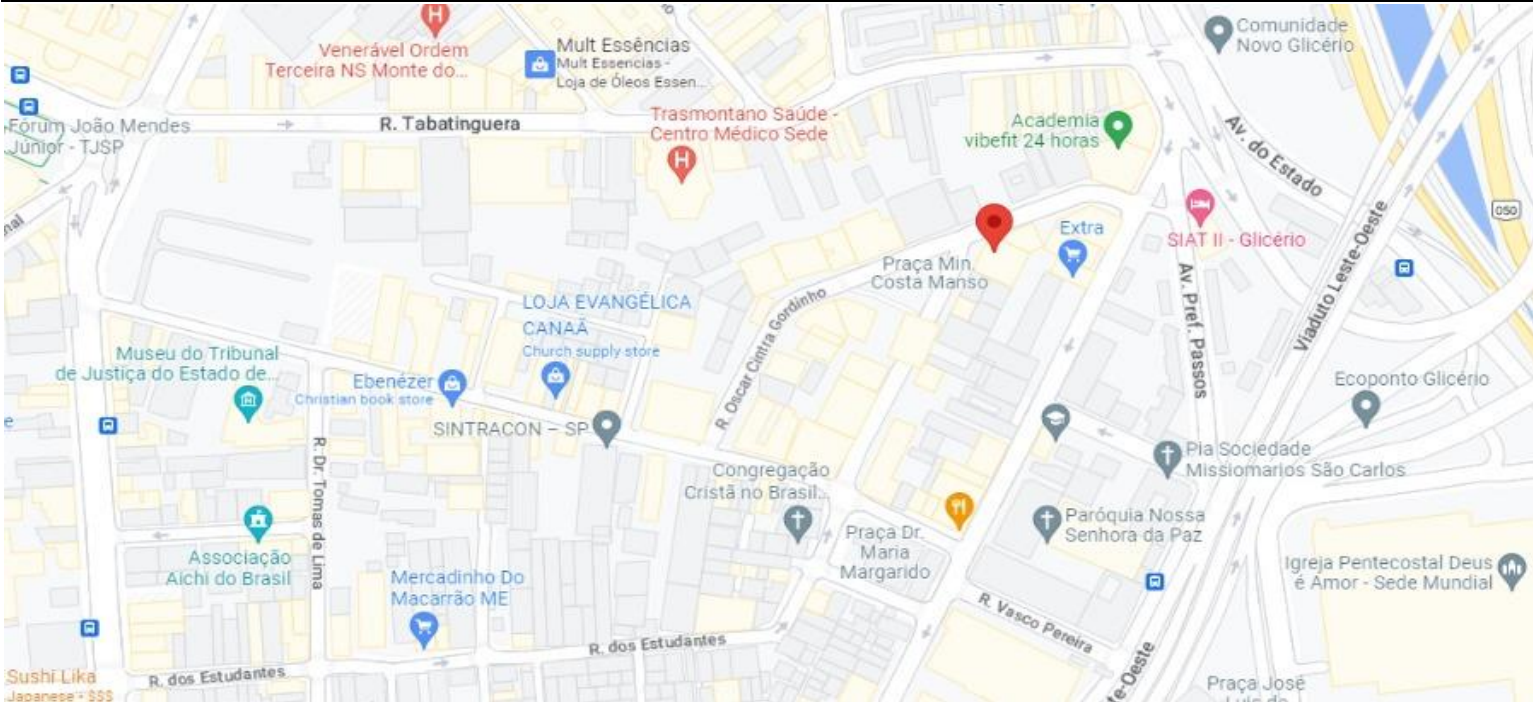
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra