

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Alessandra dos Santos Bezerra		Nº CPF / CNPJ 21896338852	Nome Condomínio/Empreendimento Residencial Santo Expedito	
Valor Compra Venda R\$ 180.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010332478	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 7	Matrícula 170.909	
Logradouro R CARLO MANNELLI		Nº 75	Andar	
Bairro/Setor JARDIM GIANETTI		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08430-210
			Latitude -23.522603	Longitude -46.427825

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 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 type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input 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 checked="" 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		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: 6.072,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,588240 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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 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: 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 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 checked="" 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 checked="" 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: 1	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2	
--	--	----------------------------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	--

Dimensões Área Privativa: 46,40 m ² Área Comum (m ²): 30,62 m ² Área Total (m ²): 77,02 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Questões Complementares

Data da Vistoria: 17/07/2023									
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?									
Não consta informações sobre vaga na documentação apresentada.									
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

Apto no 4º pavimento Torre F do Residencial Santo Expedito. Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação. Localização e comercialização normais.

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

1	Logradouro R CARLO MANNELLI	Nº 75	Andar	Complemento ref. AP 1504	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM GIANETTI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08430-210	Latitude 0
	Descrição apto		Fonte de Informações Venue Imóveis	Telefone (11) 99958-5261	Longitude 0
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 175.050,00	Data Venda / Oferta 17/07/2023	Valor m² R\$ 3.772,63	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46,4	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
2	Logradouro R CARLO MANNELLI	Nº 75	Andar	Complemento ref.: 2371770	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM GIANETTI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08430-210	Latitude 0
	Descrição apto		Fonte de Informações Cintia	Telefone (11) 99150-9550	Longitude 0
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 17/07/2023	Valor m² R\$ 3.663,79	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46,4	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
3	Logradouro R CARLO MANNELLI	Nº 75	Andar	Complemento ref.: AP0877	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM GIANETTI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08430-210	Latitude 0
	Descrição apto		Fonte de Informações Alencar Imóveis	Telefone (11) 3294-4705	Longitude 0
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 17/07/2023	Valor m² R\$ 3.771,55	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46,4	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
4	Logradouro R CARLO MANNELLI	Nº 75	Andar	Complemento ref. 6371	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM GIANETTI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08430-210	Latitude 0
	Descrição apto reformado e mobiliado		Fonte de Informações Flávia	Telefone (11) 2254-5859	Longitude 0
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 17/07/2023	Valor m² R\$ 4.956,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46,4	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
5	Logradouro R CARLO MANNELLI	Nº 75	Andar	Complemento ref.: 18460	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM GIANETTI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08430-210	Latitude 0
	Descrição apto		Fonte de Informações Martins Imóveis	Telefone (11) 4750-6238	Longitude 0
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 17/07/2023	Valor m² R\$ 3.771,55	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46,4	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

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)
Amostra 1	46,40	175.050,00	3.772,63
Amostra 2	46,40	170.000,00	3.663,79
Amostra 3	46,40	175.000,00	3.771,55
Amostra 4	46,40	230.000,00	4.956,90
Amostra 5	46,40	175.000,00	3.771,55
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação			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): 46,40	Valor m²: R\$ 3.419,03	Valor Edificação: R\$ 158.642,99
Valor de Liquidez: R\$ 110.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 160.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 160.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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
170.909	0	Indefinido			R\$ 160.000,00	R\$ 110.000,00
Valor Imóvel	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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
 17/07/2023



"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.

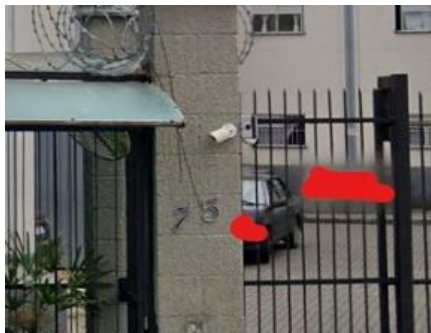
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/07/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 17/07/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/07/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



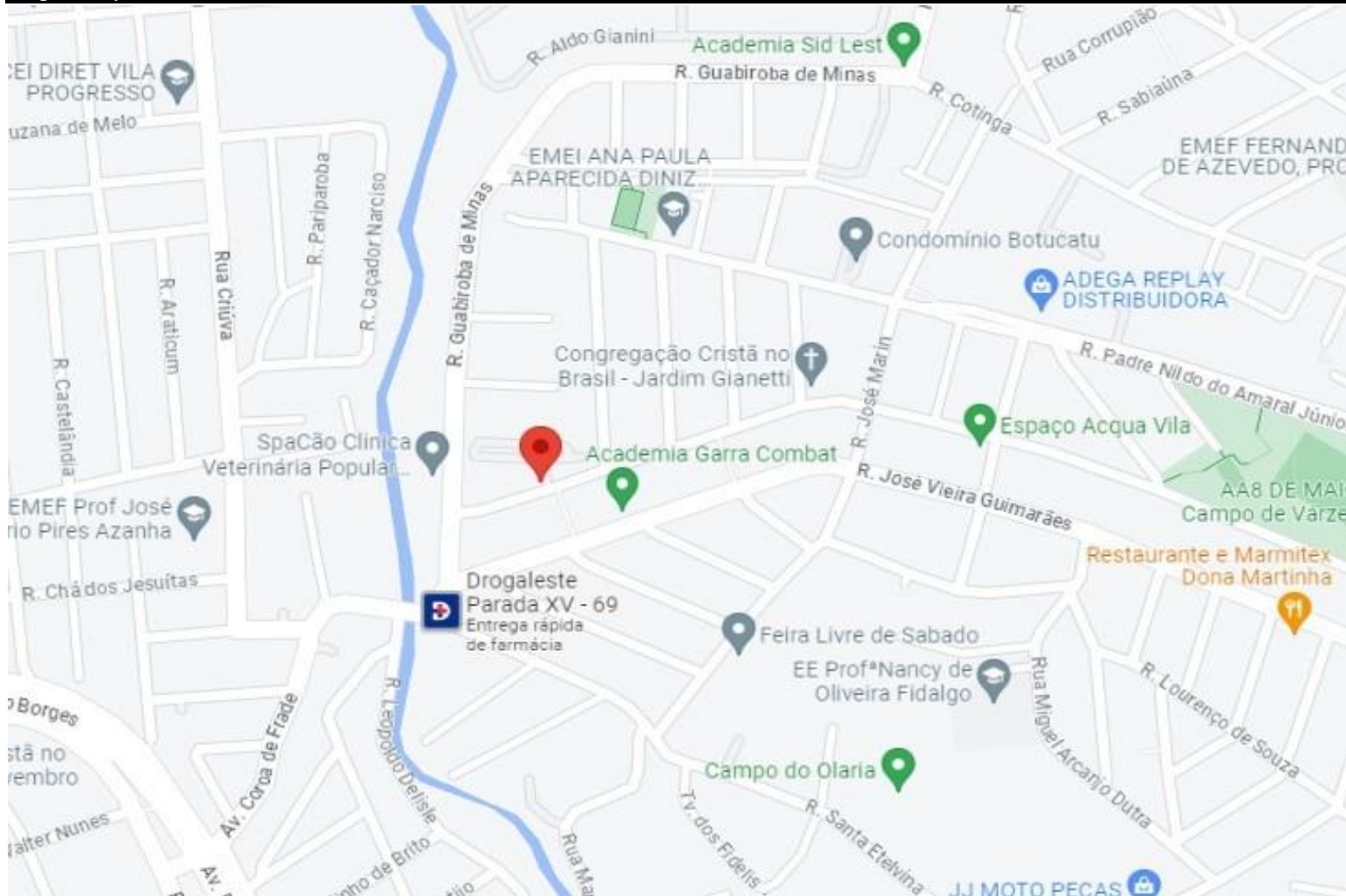
Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa