

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LIGIA MARIA ALEIXO BERNARDES	Nº CPF / CNPJ 34356768841
Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Amazonas, Residencial Riverside Park	
Valor Compra Venda R\$ 320.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 583600138604	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 8 Matrícula 130334
Logradouro R JOSE DE FIGUEIREDO SEIXAS	Nº 67 Andar 5 Complemento BL 5 AP 51
Bairro/Setor IMIRIM	Cidade SAO PAULO UF SP CEP 02465-030 Latitude -23.480703 Longitude -46.657636

<b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>		
<b>Região</b> <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	<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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/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 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	<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 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	<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>Limites do Bairro/Setor</b>		<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

<b>Terreno</b>		
<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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,260417 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m

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

<b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>		
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

<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> condomínio com 6 torres	<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 type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
---	-------------------------------------	---	---

<b>Infraestrutura do Condomínio</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" 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		

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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 <input type="checkbox"/> 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 20 <b>Ano Construção</b>	<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> Paredes de Gesso (drywall)	<b>Total de Banheiros:</b> 0
---	---	------------------------------

<b>Fachada Principal Pintura</b>	<b>Esquadrias Alumínio</b>	<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	<b>Nº Dormitórios 0</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 49,71 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 37,03 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 86,74 m <sup>2</sup> Área Averbada: 0 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 1 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>
---	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

<b>Manifestações sobre a garantia</b>	
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	

<b>Questões Complementares</b>	Sim	Não
Data da Vistoria: 04/12/2022		
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 5º pavimento do Bloco 5 - Edifício Amazonas, integrante do Residencial Riverside Park. 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.

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

1	Logradouro R JOSE DE FIGUEIREDO SEIXAS Nº 67	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor	IMIRIM	Cidade	SAO PAULO	UF	SP	CEP	02465-030	Latitude	-23.480703	Longitude	-46.657636
Descrição	2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações IGB CONSULTORIA E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS		Telefone		(11) 94774-4659				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta 04/12/2022	Valor m² R\$ 6.734,69	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 49,00					
Área Privativa 49	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80								
2	Logradouro R JOSE DE FIGUEIREDO SEIXAS Nº 67	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor	IMIRIM	Cidade	SAO PAULO	UF	SP	CEP	02465-030	Latitude	-23.480703	Longitude	-46.657636
Descrição	2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações MGP IMOBILIARIA LTDA		Telefone		(11) 97147-0777				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta 04/12/2022	Valor m² R\$ 6.836,73	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 49,00					
Área Privativa 49	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80								
3	Logradouro R JOSE DE FIGUEIREDO SEIXAS Nº 67	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor	IMIRIM	Cidade	SAO PAULO	UF	SP	CEP	02465-030	Latitude	-23.480703	Longitude	-46.657636
Descrição	2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações CONEXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Telefone		(11) 98499-4020				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta 04/12/2022	Valor m² R\$ 6.938,77	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 49,00					
Área Privativa 49	Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80								
4	Logradouro R PADRE JOAO GUALBERTO Nº 581	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor	IMIRIM	Cidade	SAO PAULO	UF	SP	CEP	02537-000	Latitude	-23.490370	Longitude	-46.653790
Descrição	2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações Nosso Teto Company		Telefone		(11) 9932-5557				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta 04/12/2022	Valor m² R\$ 6.600,00	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								
5	Logradouro R EDMUNDO KIRMYR Nº 7	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km							
Bairro/Setor	VILA ROQUE	Cidade	SAO PAULO	UF	SP	CEP	02474-130	Latitude	-23.478300	Longitude	-46.657655
Descrição	3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações CONEXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Telefone		(11) 98499-4020				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
Valor Venda / Oferta R\$	Data Venda / Oferta 04/12/2022	Valor m² R\$ 6.111,11	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 54,00					
Área Privativa 54	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	49,00	330.000,00	6.734,69	0,9500	1,0000	6.397,96	
Amostra 2	49,00	335.000,00	6.836,73	0,9500	1,0000	6.494,89	
Amostra 3	49,00	340.000,00	6.938,77	0,9500	1,0000	6.591,83	
Amostra 4	50,00	330.000,00	6.600,00	0,9500	1,0500	6.583,50	
Amostra 5	54,00	330.000,00	6.111,11	0,9500	1,0500	6.095,83	
<b>Fatores:</b>				<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>			
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Localização				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	4.502,96
						Valor Máximo	8.362,64

**Cálculo Valor Avaliação**


Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 49,71	Valor m²: R\$ 6.432,80	Valor Edificação: R\$ 319.786,71
Valor de Liquidez: R\$ 229.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 319.786,71
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 320.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 320.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte 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
130334	0	Indefinido		49,71	R\$ 320.000,00	R\$ 229.000,00
Valor Imóvel	R\$ 320.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte 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 07/12/2022	 <p>Empresa / CREA / Assinatura G3J Consultoria, Avaliações e Engenharia Ltda José Ricardo B. Mateus CREA 5060881245 Data</p>	

"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 04/12/2022



Representação Fachada Principal  
 Descrição  
 Data Foto 04/12/2022



Representação Identificação Numérica  
 Descrição  
 Data Foto 04/12/2022

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