

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>		
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DORIAN SILVA FERREIRA	Nº CPF / CNPJ 34892517844	Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Premmio Vila Nova
Valor Compra Venda R\$ 277.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010028114
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 3	Matrícula 141.657
Logradouro R 22 DE AGOSTO	Nº 505	Andar 4
Bairro/Setor VILA BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP
	CEP 02617-000	Latitude -23.466425
		Longitude -46.658695

<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>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: 0,122000 % 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>		
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>		
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 7 torres	<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	<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 checked="" 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 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	<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 <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> Alvenaria	<b>Total de Banheiros:</b> 0
<b>Fachada Principal Pintura</b>	<b>Esquadrias Alumínio</b>	<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 47,75 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 33,20 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 80,95 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 1 Descobertas 0 Privativas 0	<b>Nº Dormitórios 0</b> <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: 29/10/2022		
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 4º pavimento do Bloco 3, integrante do Condomínio Residencial Premmio Vila Nova. 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 22 DE AGOSTO	Nº 505	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02617-000	Latitude -23.466425
	Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações Marcelo Raymundo Chaves		Telefone (11) 94545-8203
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 296.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2022	Valor m² R\$ 6.297,87	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80
2	Logradouro R 22 DE AGOSTO	Nº 505	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02617-000	Latitude -23.466425
	Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações Marcelo Gusmão		Telefone (11) 94735-0404
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 296.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2022	Valor m² R\$ 6.276,59	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80
3	Logradouro R 22 DE AGOSTO	Nº 505	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA BELA VISTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02617-000	Latitude -23.466425
	Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações Uehara Consultoria de Imóveis S/C Ltda		Telefone (11) 3966-5588
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 292.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2022	Valor m² R\$ 6.212,76	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80
4	Logradouro AV PARADA PINTO	Nº 2511	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA NOVA CACHOEIRINHA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02611-003	Latitude -23.469400
	Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações S3 Imóveis		Telefone (11) 97033-4796
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 298.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2022	Valor m² R\$ 6.478,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80
5	Logradouro AV PARADA PINTO	Nº 1680	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA NOVA CACHOEIRINHA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 02611-001	Latitude -23.469920
	Descrição 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 vaga		Fonte de Informações LOPES POSITANO		Telefone (11) 95850-6111
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2022	Valor m² R\$ 6.363,63	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 55		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)
Amostra 1	47,00	296.000,00	6.297,87
Amostra 2	47,00	295.000,00	6.276,59
Amostra 3	47,00	292.000,00	6.212,76
Amostra 4	46,00	298.000,00	6.478,26
Amostra 5	55,00	350.000,00	6.363,63
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>			
Fatores:			
(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): 47,75	Valor m²: R\$ 6.009,53	Valor Edificação: R\$ 286.947,84
<b>Valor de Liquidez: R\$ 204.000,00</b>	Valor Imóvel:	R\$ 286.947,84
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 285.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 285.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e cinco 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
141.657	0	Indefinido		47,75	R\$ 285.000,00	R\$ 204.000,00
Valor Imóvel	R\$ 285.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta 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  
31/10/2022

"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

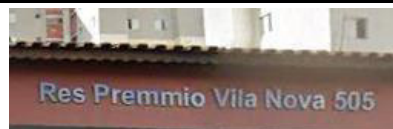
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 29/10/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 29/10/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 29/10/2022

Fotos da Amostra 1

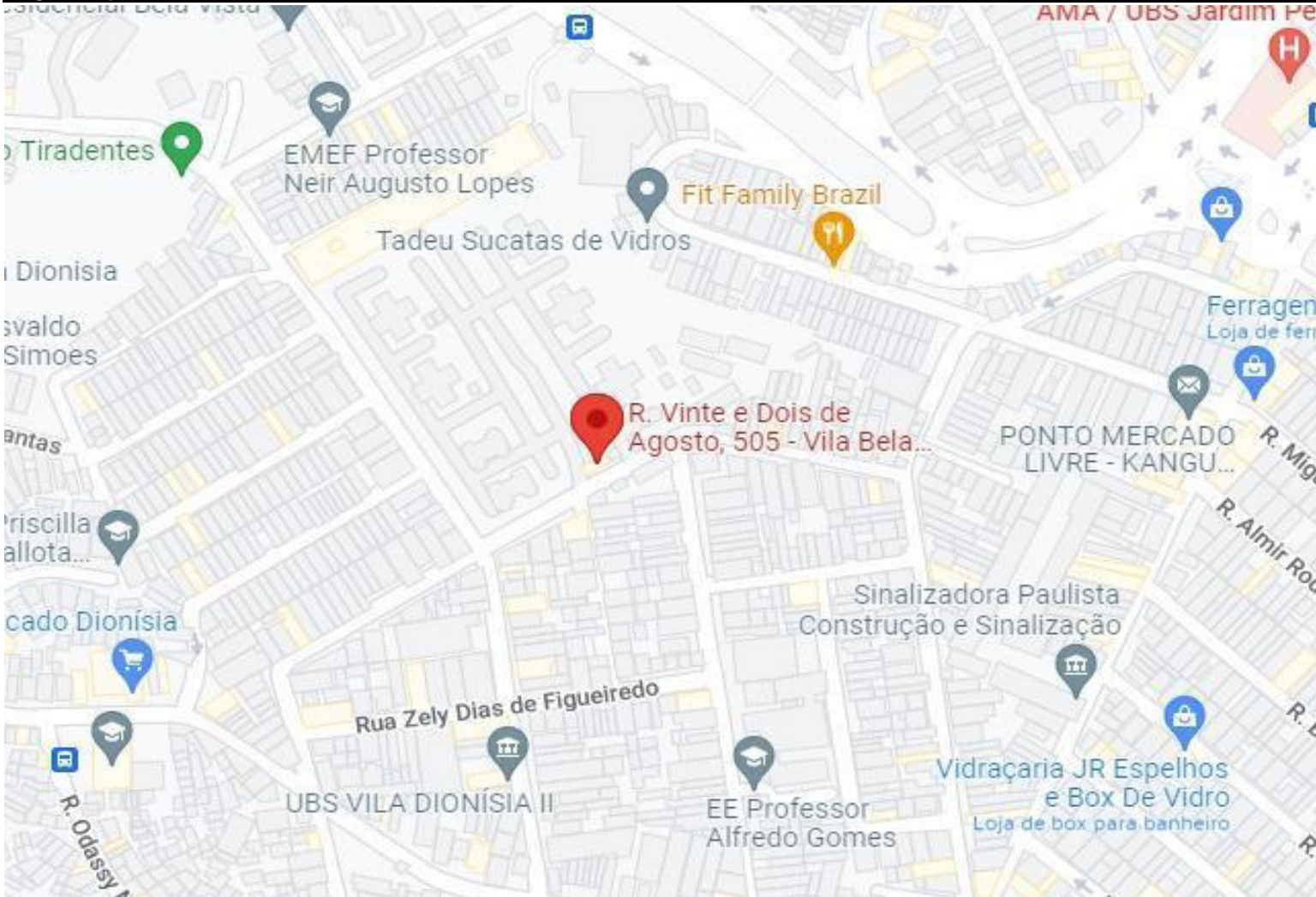
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra