

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROSIMEIRE RIBEIRO MAURICIO		Nº CPF / CNPJ 07062629642		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Hortências	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010095246	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 18		Matrícula 76046	
Logradouro R BONIFACIO VERONESE		Nº 95		Andar 2	
Bairro/Setor JARDIM JAQUELINE		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 05529-060		Latitude -23.594970	
				Longitude -46.751510	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<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 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		<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>Limites do Bairro/Setor</b>		<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	

## Terreno

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 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: 0,624020 %    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					
--	--	--	--	--	--

## Condomínio / Imóvel Avaliando

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<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 30 Ano Construção		<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>Nº Dormitórios 0</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 54,91 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 64,29 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 119,20 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>	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

**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: 19/09/2022		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
IPTU não fornecido		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
IPTU não fornecido		
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 2º andar do Bloco B1 (Edifício Hortênsias) do Conjunto Residencial do Parque. 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. Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação.

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

1	Logradouro R BONIFACIO VERONESE	Nº 95	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM JAQUELINE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05529-060	Latitude -23.594970
					Longitude -46.751510
	Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações PAULO ROBERTO LEARDI BUTANTÁ	Telefone (11) 2372-9551
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 279.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2022	Valor m² R\$ 5.072,72	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 55,00
	Área Privativa 55			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 80
2	Logradouro R BONIFACIO VERONESE	Nº 95	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM JAQUELINE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05529-060	Latitude -23.594970
					Longitude -46.751510
	Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações DIAGONAL IMÓVEIS	Telefone (11) 97543-9477
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2022	Valor m² R\$ 5.090,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 55,00
	Área Privativa 55			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 80
3	Logradouro R BONIFACIO VERONESE	Nº 95	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM JAQUELINE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05529-060	Latitude -23.594970
					Longitude -46.751510
	Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações Quinto Andar Vendas	Telefone (11) 3230-4186
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2022	Valor m² R\$ 5.181,81	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 55,00
	Área Privativa 55			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 80
4	Logradouro R BONIFACIO VERONESE	Nº 169	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM JAQUELINE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05529-060	Latitude -23.594660
					Longitude -46.751640
	Descrição 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações Doluda Imóveis	Telefone (11) 98399-5552
	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\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2022	Valor m² R\$ 5.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 64,00
	Área Privativa 64			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 80
5	Logradouro R EDVARD CARMILO	Nº 428	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM CELESTE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05528-000	Latitude -23.597000
					Longitude -46.750340
	Descrição 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações Planalto Vip Imobiliária	Telefone (11) 97588-1185
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2022	Valor m² R\$ 5.714,28	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

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	55,00	279.000,00	5.072,72	0,9000	4.565,45	
Amostra 2	55,00	280.000,00	5.090,90	0,9000	4.581,81	
Amostra 3	55,00	285.000,00	5.181,81	0,9000	4.663,63	
Amostra 4	64,00	320.000,00	5.000,00	0,9000	4.500,00	
Amostra 5	49,00	280.000,00	5.714,28	0,9000	5.142,85	
<b>Fatores:</b>					<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	
(1) - Fator Fonte					Saneamento das Amostras (+/-30%)	
					Valor Mínimo	3.283,52
					Valor Máximo	6.097,97
Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 54,91			Valor m²: R\$ 4.690,75		Valor Edificação: R\$ 257.581,16	
Valor de Liquidez: R\$ 183.000,00			Valor Imóvel:		R\$ 257.581,16	
			Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 257.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 257.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e sete 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
76046	0	Indefinido		54,91	R\$ 257.000,00	R\$ 183.000,00
Valor Imóvel	R\$ 257.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e sete 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 22/09/2022						

"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 19/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 19/09/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 19/09/2022

Fotos da Amostra 1

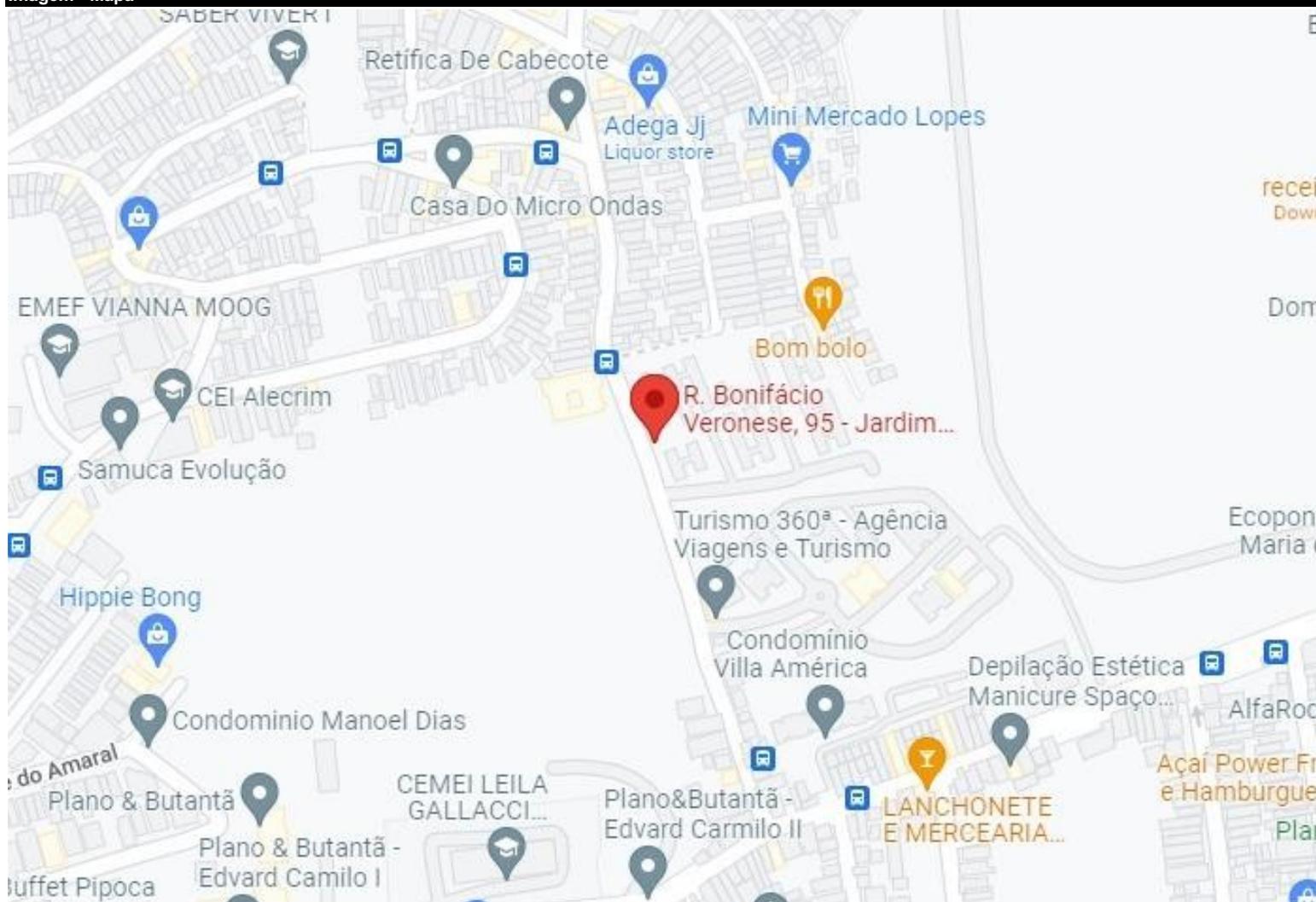
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra