

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FRANCISCO PACHECO DE LIMA		Nº CPF / CNPJ 79860133387		Nome Condomínio/empreendimento EDIFÍCIO SATÉLITE	
Valor Compra Venda R\$ 190.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010308847	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 32297	
Logradouro R CONDE DE SARZEDAS		Nº 377		Andar APARTAMENTO 410 - 4ºANDAR	
Complemento SE		Bairro/Setor LIBERDADE		Cidade SAO PAULO	
UF SP		CEP 01512-070		Latitude -23.554305	
Longitude -46.629573					
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 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 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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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 Limites do Bairro/Setor		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"/> Active (> 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: 3,73 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa					
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 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"/> 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					
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 40 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 Pintura		Estruturas Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 61,10 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 61,10 m ² Área Averbada: 61,1 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 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?
 Sim Não
 Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

- Data da Vistoria: _____
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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?
O imóvel não possui vaga. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
O imóvel não possui vaga. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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

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

1	Logradouro R CONDE DE SARZEDAS	Nº 377	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LIBERDADE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-070	Latitude -23.554305
	Descrição Quer saber mais sobre o apartamento? Acesse https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-conde-de-sarzedas-se-sao-paulo-1-quarto-60m2/kreo56		Fonte de Informações LOFT		Telefone (11) 4020-2208
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 37
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 4.166,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro R CONDE DE SARZEDAS	Nº 377	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LIBERDADE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-070	Latitude -23.554305
	Descrição Apartamento com 1 quarto para VENDA em LIBERDADE com 55 m² - Referência 42425 Veja o VÍDEO.		Fonte de Informações MARCELO LARA		Telefone (11) 3105-6300
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.015,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 3.636,64	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 55		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R CONDE DE SARZEDAS	Nº 377	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LIBERDADE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-070	Latitude -23.554305
	Descrição Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 212.000 COD. AP02883		Fonte de Informações SABATINNI IMÓVEIS		Telefone (11) 93925-5000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Valor Venda / Oferta R\$ 212.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 4.156,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 51		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R CONDE DE SARZEDAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LIBERDADE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-070	Latitude -23.554282
	Descrição Apartamento com 1 Quarto à venda, 50m² - Sé		Fonte de Informações ARAKI Imóveis		Telefone (11) 5079-8243
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 37
	Valor Venda / Oferta R\$ 256.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 5.120,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro R CONDE DE SARZEDAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor LIBERDADE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01512-070	Latitude -23.554282
	Descrição Características Apartamento com 1 Quarto à venda - Sé		Fonte de Informações ADI Assessoria		Telefone (11) 2203-3933
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00	Data Venda / Oferta 17/03/2023	Valor m² R\$ 3.135,59	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 59		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		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)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	60,00	250.000,00	4.166,67	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8800	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.448,50
Amostra 2	55,00	200.015,00	3.636,64	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	3.351,16
Amostra 3	51,00	212.000,00	4.156,86	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	3.751,57
Amostra 4	50,00	256.000,00	5.120,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,8300	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	3.835,26
Amostra 5	59,00	185.000,00	3.135,59	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	2.949,02
Fatores:															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															
														Valor Mínimo	2.426,97
														Valor Máximo	4.507,23

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 61,10	Valor m²: R\$ 3.467,10	Valor Edificação: R\$ 211.839,81
Valor de Liquidez: R\$ 148.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 211.839,81
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 212.000,00


Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 212.000,00	Valor por extenso: duzentos e doze 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
32297	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 212.000,00	Valor por extenso: duzentos e doze mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131
--	--	-----------------------

<p>Local e Data SÃO PAULO 17/03/2023</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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/03/2023



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



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/03/2023



Representação Vista da Rua
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: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 212.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25%	ao mês	Inflação média ao ano 7,17% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10%	ao mês	Custo financeiro 8,01% ao ano
Total 1	0,36%	ao mês	Total 2 0,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 69,81% R\$ 148.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	

CONSIDERAÇÕES: