

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSÉ GABRIEL DUARTE DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 45065392811		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Multy Home Mooca	
Valor Compra Venda R\$ 344.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010284731	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 7		Matrícula 192954	
Logradouro R ANDRADE REIS		Nº 30		Andar 12	
Bairro/Setor MOOCA		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 03105-100		Latitude -23.555880	
				Longitude -46.620480	
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 checked="" 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 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		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	
		Limites do Bairro/Setor		Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input checked="" 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: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,454400 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: vistoria externa		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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" 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 <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 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		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0	
Dimensões Área Privativa: 33,46 m ² Área Comum (m ²): 36,61 m ² Área Total (m ²): 70,07 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada 0 m ²				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: 19/04/2023					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

Observações Finais

Trata-se de um apartamento residencial localizado no 12º pavimento do Condomínio Residencial Multy Home Mooca. 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 ANDRADE REIS	Nº 30	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03105-100	Latitude -23.555880	Longitude -46.620480		
	Descrição 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações CRIATIVA EMP. IMOBILIÁRIOS TATUAPÉ		Telefone (11) 97372-8751		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 19/04/2023	Valor m² R\$ 10.606,06	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 33,00	
	Área Privativa 33		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80			
2	Logradouro R ANDRADE REIS	Nº 30	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03105-100	Latitude -23.555880	Longitude -46.620480		
	Descrição 1 suíte, 1 vaga			Fonte de Informações B&G IMOBILIARIA, ADMINISTRADORA E CORRETORA DE IMOVEIS LTDA		Telefone (11) 2796-7598		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 19/04/2023	Valor m² R\$ 11.818,18	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 33,00	
	Área Privativa 33		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80			
3	Logradouro R ANDRADE REIS	Nº 30	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03105-100	Latitude -23.555880	Longitude -46.620480		
	Descrição 1 suíte, 1 vaga			Fonte de Informações QuintoAndar Vendas		Telefone (11) 3230-4186		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 399.000,00	Data Venda / Oferta 19/04/2023	Valor m² R\$ 12.090,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 33,00	
	Área Privativa 33		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80			
4	Logradouro AV DO ESTADO	Nº 5814	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor CAMBUCI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01516-100	Latitude -23.560910	Longitude -46.613180		
	Descrição 1 suíte, sem vaga			Fonte de Informações B&G IMOBILIARIA, ADMINISTRADORA E CORRETORA DE IMOVEIS LTDA		Telefone (11) 2796-7598		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00	Data Venda / Oferta 19/04/2023	Valor m² R\$ 8.030,30	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 33,00	
	Área Privativa 33		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 80			
5	Logradouro R WANDENKOLK	Nº 483	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor MOOCA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03102-030	Latitude -23.552635	Longitude -46.623640		
	Descrição 1 suíte, sem vaga			Fonte de Informações Curatolo Imoveis		Telefone (11) 99994-5590		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 331.000,00	Data Venda / Oferta 19/04/2023	Valor m² R\$ 8.275,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 40,00	
	Área Privativa 40		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)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	33,00	350.000,00	10.606,06	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	10.075,76
Amostra 2	33,00	390.000,00	11.818,18	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	11.227,27
Amostra 3	33,00	399.000,00	12.090,90	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	11.486,36
Amostra 4	33,00	265.000,00	8.030,30	0,9500	1,0500	1,1000	1,1000	9.692,37
Amostra 5	40,00	331.000,00	8.275,00	0,9500	1,0500	1,1000	1,1000	9.987,72
Fatores:								10.493,90
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Padrão de Construção								7.345,73
Saneamento das Amostras (+/-30%)								13.642,06

Cálculo Valor Avaliação


Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 33,46	Valor m²: R\$ 10.493,90	Valor Edificação: R\$ 351.125,89
Valor de Liquidez: R\$ 234.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 351.125,89
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 350.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta 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
192954	0	Indefinido		33,46	R\$ 350.000,00	R\$ 234.000,00
Valor Imóvel	R\$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta 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 26/04/2023	 <p>Empresa / CREA / Assinatura G3J Consultoria, Avaliações e Engenharia Ltda José Ricardo B. Mateus CREA 5060881245</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.

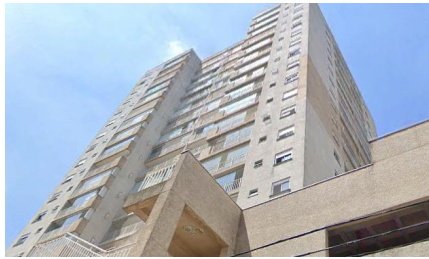
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 19/04/2023



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 19/04/2023



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 19/04/2023

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