

IDENTIFICAÇÃO	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUCIANA DOS SANTOS LIMA	Nº CPF / CNPJ 30767665899
Nome Condomínio/Empreendimento Prédio Residencial	
Valor Compra Venda R\$ 280.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010074246	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 11
Matrícula 228594	
Logradouro R MARIA GAY	Nº 25
Andar	Complemento
Bairro/Setor AMERICANOPOLIS	Cidade SAO PAULO
UF SP	CEP 04411-100
Latitude -23.677794	Longitude -46.644664

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado Tipo Pavimentação: Asfalto	Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários <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"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque	Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial	Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista Permanente

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 68,00 m ² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 3,40 m Fundos 3,40 m Lado Direito: 20,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m
---	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
--	------------------------------------	---

Tipo do Acompanhante
 Corretor
 Proprietário / Construtora
 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
 Responsável Construtora
 Engenheiro da Obra
 Zelador
 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	Estado Conservação do Condomínio <input 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"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins
--

Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft	Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 30 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo
---	--	--	---	---

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial **Fechamento das Paredes:** Paredes de Gesso (drywall) **Total de Banheiros:** 1

Fachada Principal Pintura / Blocos Esquadrias Ferro	Nº Pavimentos da Unidade 2 Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Dimensões Área Privativa: 70,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 70,00 m ² Área Averbada: 70 m ² Área não Averbada: m ²		

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

Questões Complementares

Data da Vistoria: 28/06/2023

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

Sobrado residencial em ruim estado de conservação (aspecto externo). Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em ruim estado de conservação. Localização e comercialização regulares

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

1	Logradouro Rua Fanfala	Nº 304B	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor Americanópolis	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição terreno			Fonte de Informações COC Imóveis		Telefone (11) 2638-0684		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
	Valor Venda / Oferta R\$ 377.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
2	Logradouro Rua São Pedro do Sul	Nº 0	Andar	Complemento ref. TE 00201	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor Americanópolis	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição terreno			Fonte de Informações SP House		Telefone (11) 5555-0367		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 138,00	Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
3	Logradouro Rua Tuffi Mattar	Nº 377	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor Americanópolis	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição terreno			Fonte de Informações Guairá		Telefone (11) 416-7300		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
	Valor Venda / Oferta R\$ 244.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2023	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 5,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
4	Logradouro Rua Glycerio Almeida Maciel	Nº 743	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor Americanópolis	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Sobrado			Fonte de Informações Imob. Nova São Paulo		Telefone (11) 2198-4970		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 5	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 8,00	Área Total do Terreno (em m²) 119,00	Área da Edificação (m²) 276,00	
	Área Privativa 276		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80			
5	Logradouro Rua Oscar de Barros	Nº 0	Andar	Complemento Ref. 5515	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor Americanópolis	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Sobrado			Fonte de Informações Monte Alegre		Telefone (11) 5531-0308		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 29/06/2023	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 150,00	
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 80			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000
3	0	0,00	-	-	0,00	0,0000	0,00	0,0000
4	80	10,00	13	Regular	3,00	0,8500	20,00	0,8800
5	80	30,00	38	Regular	3,00	0,6400	20,00	0,7120

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	377.000,00		1.000,00	1,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	339.300,00
2	210.000,00		1.000,00	1,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	189.000,00
3	244.000,00		1.000,00	1,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	219.600,00
4	440.000,00	276,00	1.000,00	1,000	0,8800	880,00	242.880,00	0,90	177.408,00
5	580.000,00	150,00	1.200,00	1,000	0,7120	854,40	128.160,00	0,90	406.656,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00	1.357,20	0,9000	1,1700	1.429,13
Amostra 2	138,00	1.369,57	0,9000	1,0900	1.343,55
Amostra 3	125,00	1.756,80	0,9000	1,0800	1.707,61
Amostra 4	119,00	1.490,82	0,9000	1,0700	1.435,66
Amostra 5	300,00	1.355,52	0,9000	1,2000	1.463,96

Fatores:
(1) - Fator Localização, (2) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo 1.033,19
Valor Máximo 1.918,78

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	68,00	1.475,96	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.475,96	100.365,28

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
80	30,00	38	Regular e Reparos Simples	4,00	0,6400	20,00	0,7120
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
70,00	1.350,00	1,000	0,7120	961,20	67.284,00		


Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
100.365,28	67.284,00	1,0000	167.649,28

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 68,00	Valor m²: R\$ 1.475,96	Valor Terreno: R\$ 100.365,28
Área da Edificação (m²): 70,00	Valor m²: R\$ 961,20	Valor Edificação: R\$ 67.284,00
Valor de Liquidez: R\$ 100.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 167.649,28
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 168.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 100.000,00	Valor por extenso: cem mil reais				
Valor Edificação	R\$ 68.000,00	Valor por extenso: sessenta e oito 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
228594	0	Indefinido			R\$ 168.000,00	R\$ 100.000,00
Valor Imóvel	R\$ 168.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e oito 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 29/06/2023		

"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

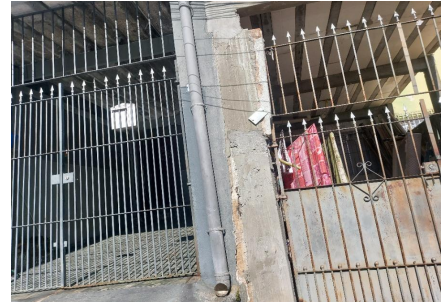
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/06/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/06/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 29/06/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



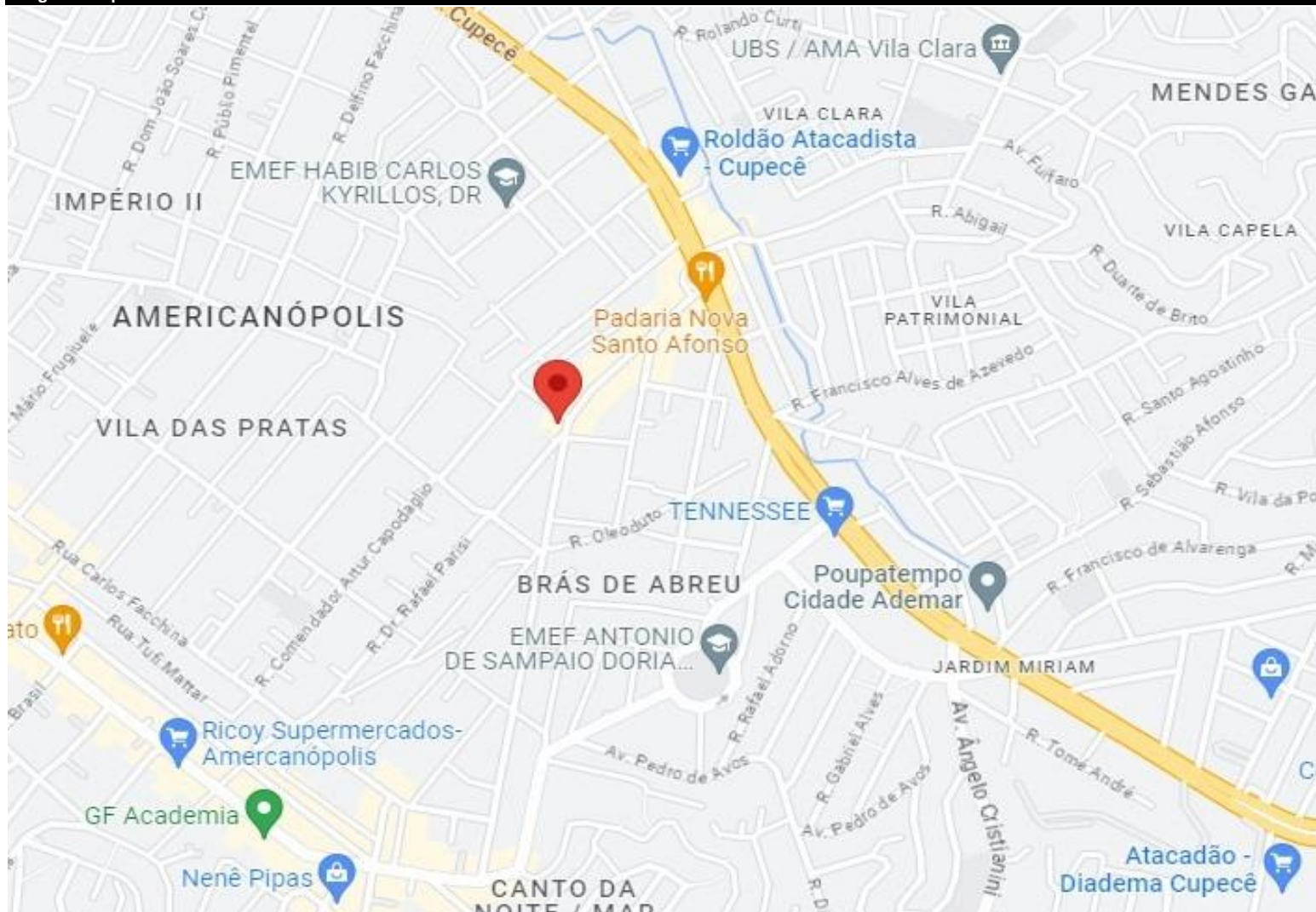
Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa