

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCELO DA SILVA LHETI		Nº CPF / CNPJ 37989953897		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 22377642	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 121202		Matrícula 9508	
Logradouro R ALAGOAS		Nº 522		Andar	
Bairro/Setor JARDIM MARAJA		Cidade PACAEMBU		UF SP	
				CEP 17860-000	
				Latitude -21.567387	
				Longitude -51.253560	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input 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 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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 180,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 12,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 12,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Cesar		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (18) 99626-7832	
<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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Inquilino					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(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 25 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação <input type="checkbox"/> Ruim	
				<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> 2	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Ferro</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 154,88 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 154,88 m <sup>2</sup> Área Averbada: 66,88 m <sup>2</sup> Área não Averbada 88 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		<b>Nº Dormitórios 3</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>	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
Sala de Jantar / Copa		1		Cerâmico	
Cozinha		1		Cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmico	
Despensa		1		Cerâmico	
Churrasqueira		1		Cerâmico	
Banheiro social		2		Cerâmico	
Dormitório		3		Cerâmico	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				Pintura	
				Pintura	
				Cerâmico	
				Cerâmico/Pintura	
				Pintura	
				Cerâmico/Pintura	
				Cerâmico	
				Pintura	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
				Forro Madeira	
				Forro Madeira	
				Forro Madeira	
				Telhado cerâmica	
				Telhado cerâmica	
				Forro Madeira	
				Forro Madeira	
				Forro Madeira	

**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: 25/10/2022


- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  Sim  Não  
 Foi verificado uma divergência de área construída. No local estimou-se uma área de 154,88m² e na Matrícula consta uma área de 66,88m², não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?  Sim  Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?  Sim  Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?  Sim  Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?  Sim  Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?  Sim  Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?  Sim  Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  Sim  Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  Sim  Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?  Sim  Não

**Observações Finais**

No momento da vistoria não foi localizada a placa de identificação do logradouro, imóvel foi localizado com auxílio do GPS (Google Maps). Para essa avaliação foi utilizado área equivalente para compor o valor de telheiro, estima-se área de telheiro 40,00m².

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

1	<b>Logradouro AV SAO JOAO</b>	<b>Nº 0</b>	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel km</b>		
	<b>Bairro/Setor</b>	<b>Cidade PACAEMBU</b>	<b>UF SP</b>	<b>CEP 17860-000</b>	<b>Latitude -21.559020</b>	<b>Longitude -51.267505</b>	
	<b>Descrição</b> 3 dormitórios; 2 salas; sala de jantar; cozinha; banheiro social; área de serviço coberta; banheiro na área de serviço; garagem coberta para 1 carro e descoberta para vários carros; edícula com 2 ambientes, banheiro social e churrasqueira. > Área do terreno 20 X 30= 600 m² com aproximadamente 300 m² de área construída, região central de Pacaembu.			<b>Fonte de Informações</b> Imobiliária Suzana		<b>Telefone</b> (18) 3862-7150	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 1	<b>Nº Dormitórios</b> 3	<b>Total de Banheiros</b> 3	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 30	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 540.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 26/10/2022	<b>Valor m²</b>	<b>Padrão Normal//Médio</b>	<b>Testada (Frente)</b> 20,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 600,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 300,00
	<b>Área Privativa</b> 300		<b>Área Comum (m²)</b> 0		<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		
2	<b>Logradouro AV MANOEL TEIXEIRA JUNIOR</b>	<b>Nº 0</b>	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel km</b>		
	<b>Bairro/Setor</b>	<b>Cidade PACAEMBU</b>	<b>UF SP</b>	<b>CEP 17860-000</b>	<b>Latitude -21.559266</b>	<b>Longitude -51.268755</b>	
	<b>Descrição</b> 2 dormitórios; 1 suite; Banheiro social; Sala; Sala de jantar; Escritório, Cozinha; Despensa; Área de serviço coberta; Garagem coberta para 2 carros -> 200 m² de área construída; -> 600 m² de terreno.			<b>Fonte de Informações</b> Imobiliária Suzana		<b>Telefone</b> (18) 3862-7150	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 3	<b>Total de Banheiros</b> 2	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 25	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 400.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 26/10/2022	<b>Valor m²</b>	<b>Padrão Normal//Médio</b>	<b>Testada (Frente)</b> 20,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 600,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 200,00
	<b>Área Privativa</b> 200		<b>Área Comum (m²)</b> 0		<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		
3	<b>Logradouro AV VEREADOR JOSE GOMES DUDA</b>	<b>Nº 0</b>	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel km</b>		
	<b>Bairro/Setor</b>	<b>Cidade PACAEMBU</b>	<b>UF SP</b>	<b>CEP 17860-000</b>	<b>Latitude 0</b>	<b>Longitude 0</b>	
	<b>Descrição</b> Laje; 1 suite; 2 dormitórios grandes; Banheiro social; Sala grande; Cozinha americana grande; Lavanderia; Sala de recepção; Garagem coberta para um carro. > Área Terreno: aprox. 360 m² > Área construída aprox. 180 m²			<b>Fonte de Informações</b> Imobiliária Suzana		<b>Telefone</b> (18) 3862-7150	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 1	<b>Nº Dormitórios</b> 3	<b>Total de Banheiros</b> 2	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 30	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 320.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 26/10/2022	<b>Valor m²</b>	<b>Padrão Normal//Médio</b>	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 360,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 180,00
	<b>Área Privativa</b> 180		<b>Área Comum (m²)</b> 0		<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		
4	<b>Logradouro R MOUSSA MUSTAFA</b>	<b>Nº 0</b>	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel km</b>		
	<b>Bairro/Setor</b>	<b>Cidade PACAEMBU</b>	<b>UF SP</b>	<b>CEP 17860-000</b>	<b>Latitude 0</b>	<b>Longitude 0</b>	
	<b>Descrição</b> Sala; 1 suite com armários planejados; 2 dormitórios; 2 banheiros sociais; Escritório; Copa/cozinha; Área de serviço coberta; Área gourmet; Piscina 2,5 x 5; Garagem coberta para 2 carros -> Terreno de 400 m²; -> 256 m² de área construída			<b>Fonte de Informações</b> Imobiliária Suzana		<b>Telefone</b> (18) 3862-7150	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 2	<b>Nº Dormitórios</b> 3	<b>Total de Banheiros</b> 2	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 5	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 700.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 26/10/2022	<b>Valor m²</b>	<b>Padrão Normal//Médio</b>	<b>Testada (Frente)</b> 0,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 400,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 256,00
	<b>Área Privativa</b> 256		<b>Área Comum (m²)</b> 0		<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		
5	<b>Logradouro AV STELIO MACHADO LOUREIRO</b>	<b>Nº 0</b>	<b>Andar</b>	<b>Complemento</b>	<b>Proximidade do Imóvel km</b>		
	<b>Bairro/Setor</b>	<b>Cidade PACAEMBU</b>	<b>UF SP</b>	<b>CEP 17860-000</b>	<b>Latitude -21.566993</b>	<b>Longitude -51.261282</b>	
	<b>Descrição</b> Sala; 2 dormitórios; 1 suite; Banheiro social; Cozinha grande; Despensa; Área de serviço coberta; Garagem para 1 carro >Terreno 12 X 30 (360 m²) >Aproximadamente 170 m² de área construída			<b>Fonte de Informações</b> Imobiliária Suzana		<b>Telefone</b> (18) 3862-7150	
	<b>Status</b> Ofertado	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> 1	<b>Nº Dormitórios</b> 3	<b>Total de Banheiros</b> 2	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> 30	<b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> Bom/Boa
	<b>Valor Venda / Oferta R\$</b> 300.000,00	<b>Data Venda / Oferta</b> 26/10/2022	<b>Valor m²</b>	<b>Padrão Normal//Médio</b>	<b>Testada (Frente)</b> 12,00	<b>Área Total do Terreno (em m²)</b> 360,00	<b>Área da Edificação (m²)</b> 170,00
	<b>Área Privativa</b> 170		<b>Área Comum (m²)</b> 0		<b>Vida Útil (em anos)</b> 60		

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	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000						
2	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656						
3	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000						
4	60	5,00	8	Novo	1,00	0,9540	20,00	0,9632						
5	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000						
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	540.000,00	300,00	1.906,94	0,912	0,7000	1.217,39	365.217,00	0,90	157.304,70					
2	400.000,00	200,00	1.906,94	0,912	0,7656	1.331,48	266.296,00	0,90	120.333,60					
3	320.000,00	180,00	1.906,94	0,912	0,7000	1.217,39	219.130,20	0,90	90.782,82					
4	700.000,00	256,00	1.906,94	1,212	0,9632	2.226,16	569.896,96	0,90	117.092,74					
5	300.000,00	170,00	1.906,94	0,912	0,7000	1.217,39	206.956,30	0,90	83.739,33					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	600,00						262,17	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1600	1,0000	304,12
Amostra 2	600,00						200,56	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1600	1,0000	232,65
Amostra 3	360,00						252,17	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	1,0000	274,87
Amostra 4	400,00						292,73	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	322,00
Amostra 5	360,00						232,61	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	1,0000	253,54
<b>Fatores:</b>													277,44	
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência														
Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Mínimo 194,21	
													Valor Máximo 360,67	
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)				Valor (R\$)	
0	180,00	277,44	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	277,44				49.939,20	
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.		Custo		Valor			
60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656		1.769,46		252.820,44			
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno			Valor Edificação				F Com		Total					
49.939,20			252.820,44				1,0000		302.759,64					
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 180,00						Valor m²: R\$ 277,44				Valor Terreno: R\$ 49.939,20				
Área da Edificação (m²): 142,88						Valor m²: R\$ 1.769,46				Valor Edificação: R\$ 252.820,44				
Valor de Liquidez: R\$ 212.100,00						Valor Imóvel:				R\$ 302.759,64				
						Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 303.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 50.000,00		Valor por extenso: cinquenta mil reais											
Valor Edificação	R\$ 253.000,00		Valor por extenso: duzentos e cinquenta e três 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								
Valor Imóvel	R\$ 303.000,00	Valor por extenso: trezentos e três 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				
Local e Data														
SAO PAULO														
26/10/2022														

"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

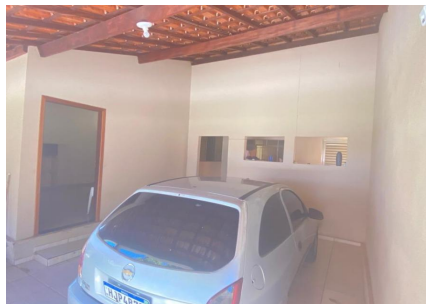
Fotos imóvel



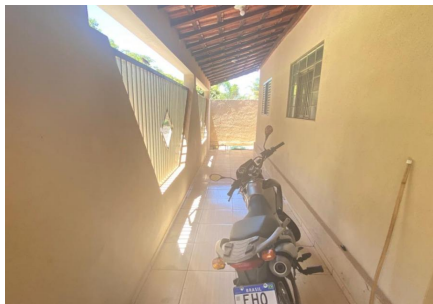
**Representação Fachada Principal**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



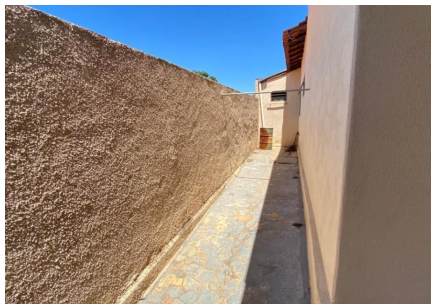
**Representação Fachada Principal**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



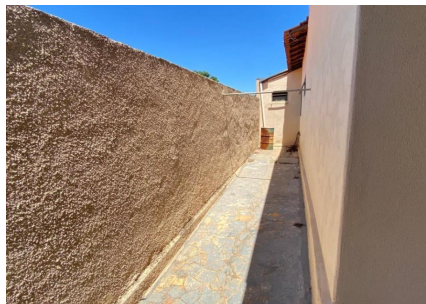
**Representação Garagem**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



**Representação Corredor**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



**Representação Corredor**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



**Representação Corredor**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



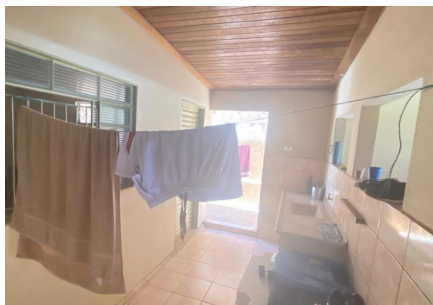
**Representação Sala de Estar / Visitas**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



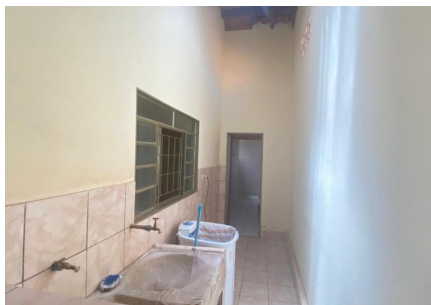
**Representação Sala de Jantar / Copa**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



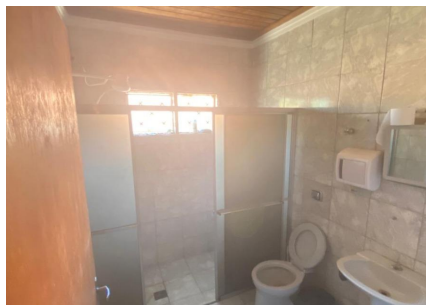
**Representação Cozinha**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



**Representação Churrasqueira**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



**Representação Área de Serviço Coberta**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



**Representação Banheiro social**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



**Representação Dormitório**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



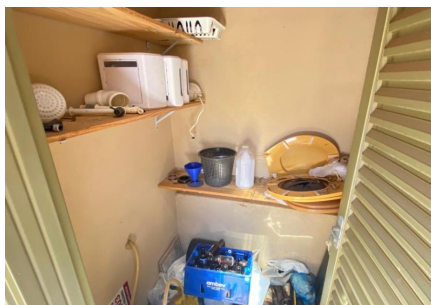
**Representação Dormitório**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



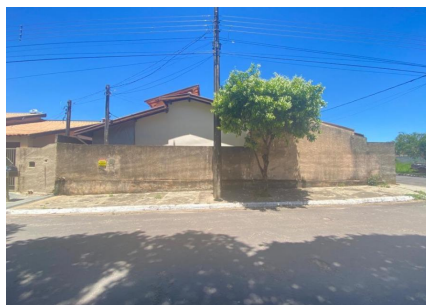
**Representação Dormitório**  
 Descrição  
 Data Foto 26/10/2022



Representação Banheiro  
Descrição  
Data Foto 26/10/2022



Representação Despensa  
Descrição  
Data Foto 26/10/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 26/10/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 26/10/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa