

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário WELLMA PEREIRA DOS SANTOS			Nº CPF / CNPJ 14679563842			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 335.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010279513			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 9		Matrícula 221.067					
Logradouro R DA LAGOA FEIA		Nº 290		Andar		Complemento			
Bairro/Setor VILA CARMOSINA		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 08290-410		Latitude -23.556110 Longitude -46.453950	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			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 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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			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 checked="" 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"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular			Dimensões Área Total: 77,50 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 7,75 m Fundos 7,75 m Lado Direito: 10,00 m Lado Esquerdo: 10,00 m			
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 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 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"/> 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 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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) <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 2		Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 62,50 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 62,50 m² Área Averbada: 62,5 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
Questões Complementares									
Data da Vistoria: 09/03/2023									
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?									
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?									
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?									
4) O imóvel possui vaga de garagem?									
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?									
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?									
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?									
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?									
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?									
10) O imóvel possui características uni-familiares?									
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?									
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?									
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?									
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?									
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?									

Observações Finais

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 LUIS PEREIRA BRANDAO

Nº 130

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA CARMOSINA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08295-090

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Nerts

Telefone (11) 96671-2111

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00

Data Venda / Oferta 09/03/2023

Valor m² R\$ 3.411,76

Padrão Baixo/Popular

Testada (Frente) 3,40

Área Total do Terreno (em m²) 68,00

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R MEXIRIS

Nº 72

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA CARMOSINA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08290-380

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Capital SP Imóveis

Telefone (11) 2615-1145

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00

Data Venda / Oferta 09/03/2023

Valor m² R\$ 5.507,25

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 3,33

Área Total do Terreno (em m²) 83,25

Área da Edificação (m²) 69,00

Área Privativa 69

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R ALDEIA DA FORMIGA

Nº F502

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA CARMOSINA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08295-130

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Acesso Negócios Real State

Telefone (11) 98898-6991

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 09/03/2023

Valor m² R\$ 4.794,52

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 5,00

Área Total do Terreno (em m²) 125,00

Área da Edificação (m²) 73,00

Área Privativa 73

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R GERMANO LIMEIRA

Nº 209

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA CARMOSINA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08270-520

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações WP Silva Imóveis

Telefone (11) 94002-8742

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta

Valor m² R\$ 5.294,12

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 4,00

Área Total do Terreno (em m²) 70,00

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R CACHOEIRA DA ILHA

Nº 99

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA CARMOSINA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08270-110

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações BR Imob Properties

Telefone (11) 99359-3321

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 490.000,00

Data Venda / Oferta 09/03/2023

Valor m² R\$ 5.384,61

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 3,40

Área Total do Terreno (em m²) 85,00

Área da Edificação (m²) 91,00

Área Privativa 91

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

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	85,00	290.000,00	3.411,76	0,9000	1,0000	1,2000	1,0500	3.868,94
Amostra 2	69,00	380.000,00	5.507,25	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	4.708,70
Amostra 3	73,00	350.000,00	4.794,52	0,9000	1,0000	1,2500	0,8500	4.584,76
Amostra 4	85,00	450.000,00	5.294,12	0,9000	1,0000	0,9500	1,0500	4.752,80
Amostra 5	91,00	490.000,00	5.384,61	0,9000	1,0000	0,9500	0,9500	4.373,65
Fatores:								
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno								
								MÉDIAS DAS AMOSTRAS
								4.457,77
								Saneamento das Amostras (+/-30%)
								Valor Mínimo
								3.120,44
								Valor Máximo
								5.795,10

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 62,50

Valor m²: R\$ 4.457,77

Valor Edificação: R\$ 278.610,63

Valor de Liquidez: R\$ 187.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 280.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 280.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 280.000,00

Valor por extenso: duzentos e oitenta 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
221.067	0	Indefinido			R\$ 280.000,00	R\$ 187.000,00

Valor Imóvel

R\$ 280.000,00

Valor por extenso: duzentos e oitenta 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

13/03/2023

Empresa / CREA / Assinatura

G3J

ENGENHARIA

G3J Consultoria em Avaliações e Engenharia Ltda

José Ricardo B. Mateus CREA 5060881245

Assinatura

"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 imóvelavaliado, 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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 3

Fotos imóvel

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/03/2023

Fotos da Amostra 2

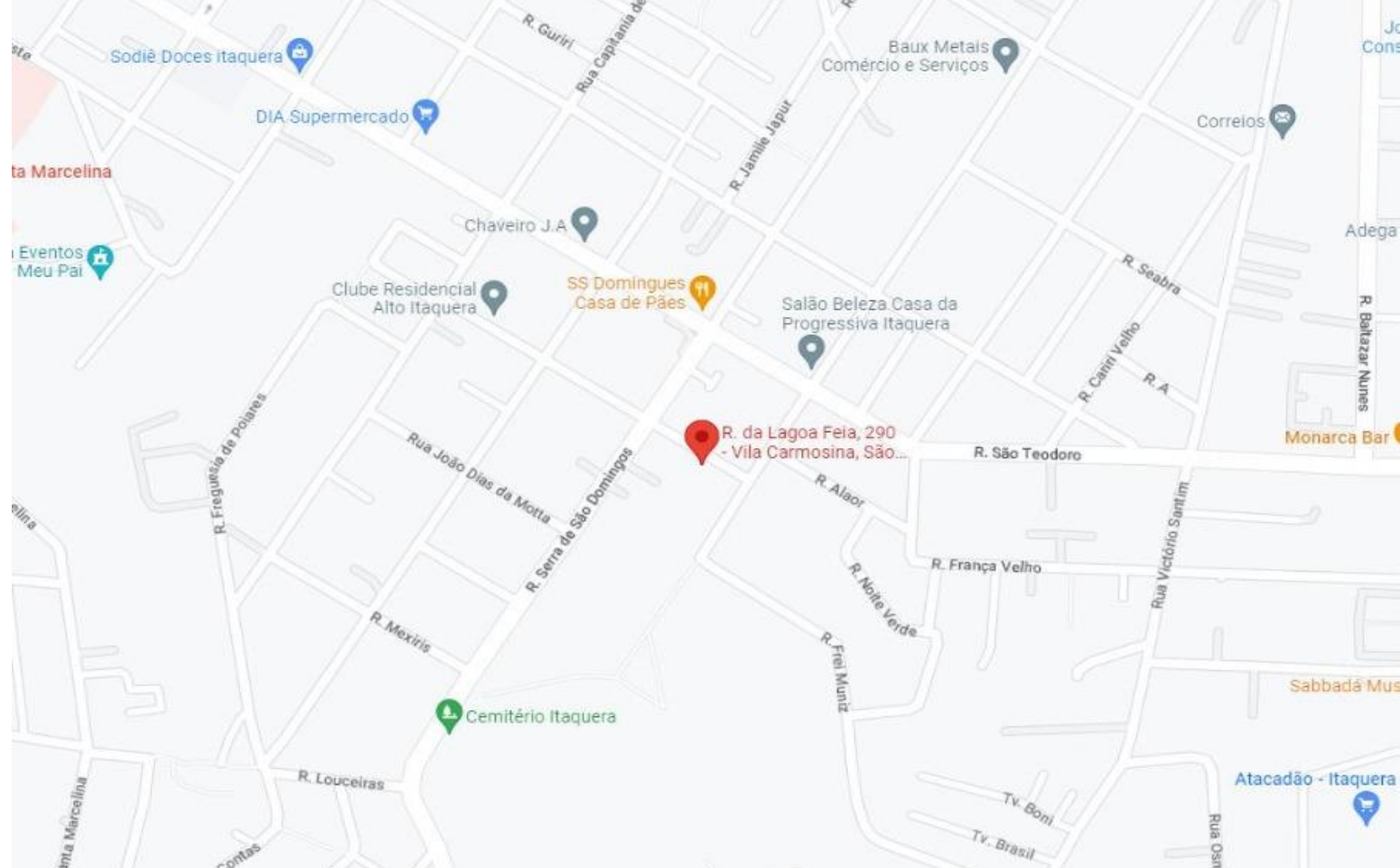
Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem Mens

Imagem - Mapa



Página 3 / 3