

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TATIANE MERLOS KULAIF			Nº CPF / CNPJ 22129914870			Nome Condomínio/Empreendimento Prédio Ibicaba			
Valor Compra Venda R\$ 2.538.840,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010285440			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 5		Matrícula 63.803					
Logradouro R REGO FREITAS			Nº 306		Andar		Complemento LJ 306		
Bairro/Setor REPUBLICA		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 01220-010		Latitude -23.544641	Longitude -46.646607
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Residencial e Comercial			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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <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 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 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"/> Acive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			Dimensões Área Total: 322,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 6,250000 % 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 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: Comercial		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"/> 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 type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input checked="" 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 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: Comercial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 43,50 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 50,30 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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								Sim	Não
Data da Vistoria: 01/06/2023									
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 type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não									
Sem vaga									
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não									
Sem vaga									
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

Loja comercial localizada no térreo do Prédio Ibicaba. Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação. Localização e comercialização normais. Zoneamento o avaliando: ZCP-b (Zona de Centralidade Polar).

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

1	Logradouro Rua Doutor Bráulio Gomes	Nº 0	Andar	Complemento ref. PZ 916	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor República	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0
	Longitude 0	Descrição salão comercial - mobiliado / Zoneamento : ZCP-b (Zona de Centralidade Polar)		Fonte de Informações Palazzo Imóveis	Telefone (11) 3237-0828
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00	Data Venda / Oferta 08/06/2023
	Valor m² R\$ 28.333,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 80		
2	Logradouro Praça Ramos e Azevedo	Nº 247	Andar	Complemento ref.: LO 0184	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor República	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0
	Longitude 0	Descrição Salão comercial / Zoneamento : ZCP-b (Zona de Centralidade Polar)		Fonte de Informações Scalzitti & Auerbach	Telefone (11) 3258-0563
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00	Data Venda / Oferta 08/06/2023
	Valor m² R\$ 20.987,65	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 81,00
	Área Privativa 81	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 80		
3	Logradouro Praça da República	Nº 115	Andar	Complemento ref.: 1515	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor República	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0
	Longitude 0	Descrição salão comercial - mobiliado / Zoneamento : ZCP-b (Zona de Centralidade Polar)		Fonte de Informações GRM Imóveis	Telefone (11) 3815-4000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 1.350.000,00	Data Venda / Oferta 08/06/2023
	Valor m² R\$ 27.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 50,00
	Área Privativa 50	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 80		
4	Logradouro Rua Antonio de Godói	Nº 0	Andar	Complemento Ref. 124251	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor República	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0
	Longitude 0	Descrição salão comercial - cm equipamentos de cozinha / Zoneamento : ZCP-b (Zona de Centralidade Polar)		Fonte de Informações Valentina Caran	Telefone (11) 3178-4633
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 08/06/2023
	Valor m² R\$ 17.096,77	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 124,00
	Área Privativa 124	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 80		
5	Logradouro Av. Rio Branco	Nº 245	Andar	Complemento Ref. LO 00032	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor República	Cidade São Paulo	UF SP	CEP 0	Latitude 0
	Longitude 0	Descrição salão comercial / Zoneamento : ZCP-b (Zona de Centralidade Polar)		Fonte de Informações Integração	Telefone (11) 4113-7111
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00	Data Venda / Oferta 08/06/2023
	Valor m² R\$ 21.428,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 80		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I		Grau de Precisão: I						
Metodologia: Método 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	60,00	1.700.000,00	28.333,33	0,9000	1,0400	1,0000	0,9000	23.868,00
Amostra 2	81,00	1.700.000,00	20.987,65	0,9000	1,0800	0,9000	1,0000	18.360,00
Amostra 3	50,00	1.350.000,00	27.000,00	0,9000	1,0200	0,9000	0,9000	20.076,66
Amostra 4	124,00	2.120.000,00	17.096,77	0,9000	1,1400	1,0000	0,9000	15.787,16
Amostra 5	70,00	1.500.000,00	21.428,57	0,9000	1,0600	1,0000	1,0000	20.442,86
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Padrão de Construção								19.706,94
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo 13.794,86
								Valor Máximo 25.619,02

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 43,50	Valor m²: R\$ 19.706,94	Valor Edificação: R\$ 857.251,89
Valor de Liquidez: R\$ 525.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 860.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 860.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 860.000,00	Valor por extenso: oitocentos e sessenta 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
63.803	0	Indefinido			R\$ 860.000,00	R\$ 525.000,00
Valor Imóvel	R\$ 860.000,00	Valor por extenso: oitocentos e sessenta 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
14/11/2023



"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 08/06/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 08/06/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/06/2023

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



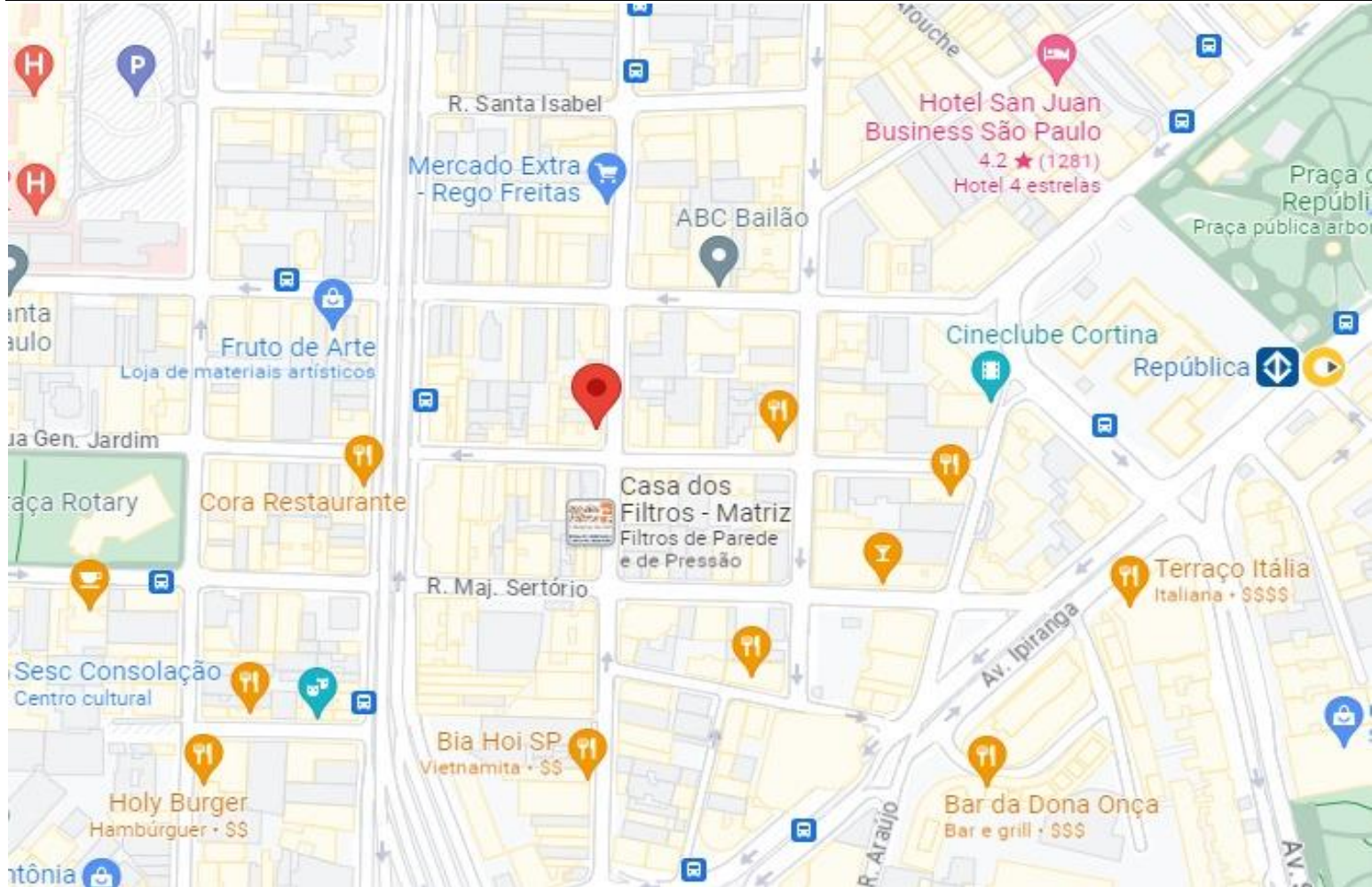
Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

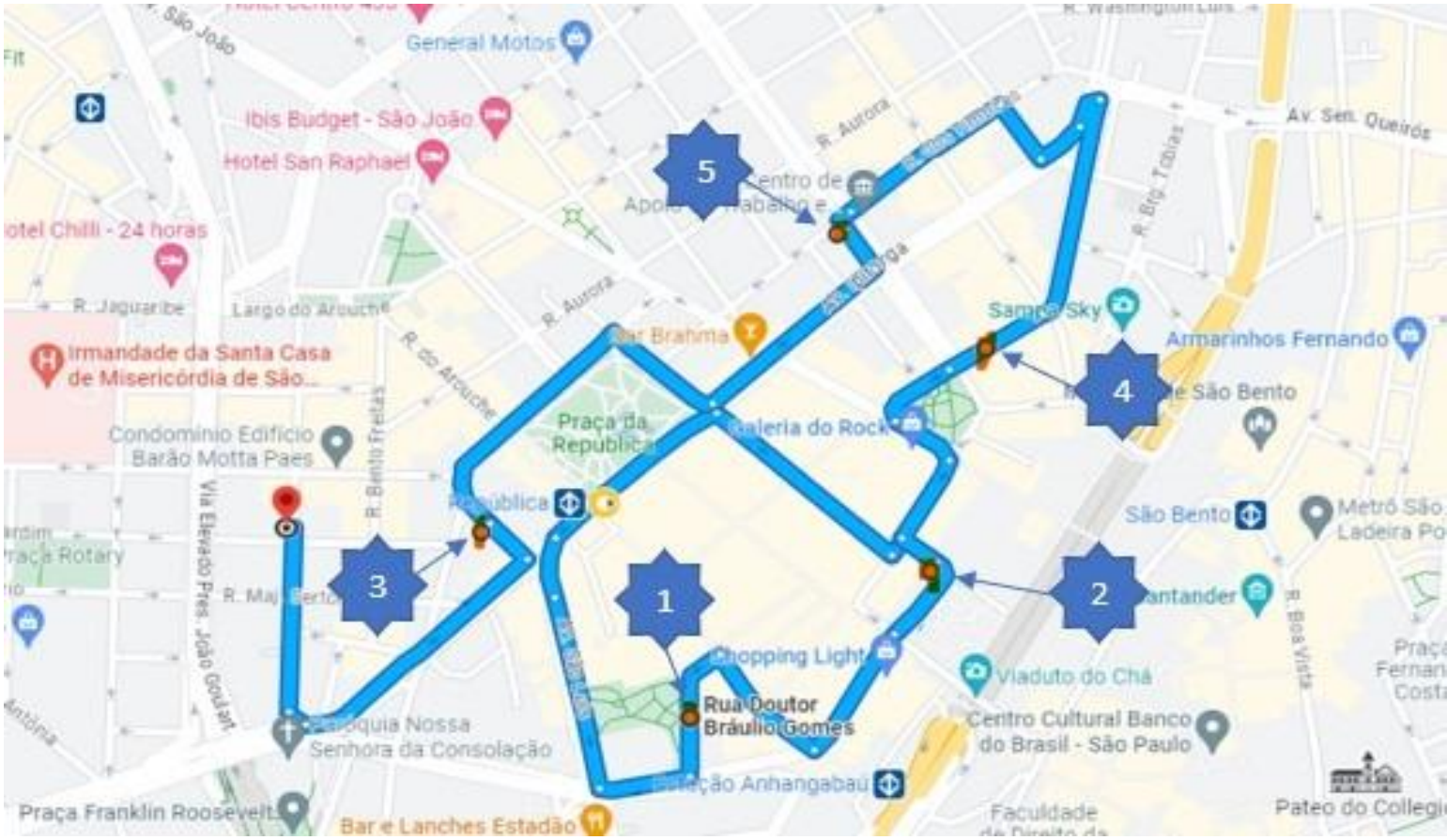


Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa