

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DAIANA DE SOUZA LIMA		Nº CPF / CNPJ 30433111836	Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO CAROLINA VILLAGE	
Valor Compra Venda R\$ 272.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641300102131	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 9	Matrícula 300.412	
Logradouro R CAROLINA FONSECA		Nº 297	Andar 1º	
Bairro/Setor VILA SANTANA		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08230-030
			Latitude -23.531029	Longitude -46.454913

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <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		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input 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"/> Sistema/Poço Artesiano		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 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 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 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 Itaquera, Vila Carmosina, Vila Regina, Jardim Itapemirim, Vila Taquari, Jardim Norma		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 type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 8.210,00 m ² Testada (Frente): 176,75 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,226290 % 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 1º Pavimento		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 type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" 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 checked="" 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) 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 4 Ano Construção 2017		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	--	--	---	--	--	--	--	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes:			Total de Banheiros: 0		
---	--	--	--------------------------------	--	--	------------------------------	--	--

Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
--	--	----------------------------	--	-----------------------------------	--	-----------------------	--

Dimensões Área Privativa: 47,27 m ² Área Comum (m ²): 34,11 m ² Área Total (m ²): 81,38 m ² Área Averbada: 81,38 m ² Área não Averbada _____ m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 1		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?
 Sim Não

Questões Complementares

	Sim	Não
Data da Vistoria: 16/10/2021		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vistoria realizada externamente.		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vistoria realizada externamente.		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vistoria realizada externamente.		
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vistoria realizada externamente.		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vistoria realizada externamente.		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vistoria realizada externamente.		
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

O imóvel esta localizado em ZEUP - Zona de eixo de estruturação da transformação urbana previsto

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

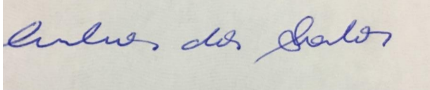
1	Logradouro R CAROLINA FONSECA	Nº 453	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTANA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08230-030	Latitude -23.529582
	Descrição Apartamento/https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS520000-id-2531480048/		Fonte de Informações Vitrine Paulista Imóveis		Telefone (11) 95823-4080
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 520.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 8.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
2	Logradouro R CAROLINA FONSECA	Nº 297	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTANA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08230-030	Latitude -23.531029
	Descrição Apartamento/https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS260000-id-2534933871/		Fonte de Informações YAMAKAWA Imóveis		Telefone (11) 2155-8800
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
	Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 5.416,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 48		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
3	Logradouro R CAROLINA FONSECA	Nº 297	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTANA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08230-030	Latitude -23.531029
	Descrição Apartamento/https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS335000-id-2504742438/		Fonte de Informações ALMAR IMÓVEIS		Telefone (11) 2217-4700
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
	Valor Venda / Oferta R\$ 335.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 6.442,31	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
4	Logradouro R CAROLINA FONSECA	Nº 297	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA SANTANA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08230-030	Latitude -23.531029
	Descrição Apartamento/https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS310000-id-2532930781/		Fonte de Informações DF Casa Imoveis		Telefone (11) 4369-2409
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
	Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 6.595,74	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
5	Logradouro R WALDOMIRO FONSECA	Nº 36	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA REGINA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 08225-230	Latitude -23.533260
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações JOÃO RIOS		Telefone (11) 2074-4585
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 377.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 5.984,13	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 63		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II				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)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	65,00	520.000,00	8.000,00	0,9000	1,0406	0,9846	1,0000	1,0000	0,8005	5.944,88
Amostra 2	48,00	260.000,00	5.416,67	0,9000	1,0038	1,0000	1,0000	1,0000	1,1464	5.607,55
Amostra 3	52,00	335.000,00	6.442,31	0,9000	1,0241	1,0000	1,0000	1,0000	1,1464	6.786,98
Amostra 4	47,00	310.000,00	6.595,74	0,9000	0,9986	1,0000	1,0000	1,0000	1,1383	6.748,64
Amostra 5	63,00	377.000,00	5.984,13	0,9000	1,0366	1,0533	1,0000	1,4257	0,9427	7.853,84
Fatores:										6.588,38
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS
										Valor Mínimo
										4.611,86
										Valor Máximo
										8.564,89

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 47,27	Valor m²: R\$ 6.588,32	Valor Edificação: R\$ 311.430,00
Valor de Liquidez: R\$ 230.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 311.430,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 311.430,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 311.430,00	Valor por extenso: trezentos e onze mil e quatrocentos e trinta 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
300.412	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 311.430,00	Valor por extenso: trezentos e onze mil e quatrocentos e trinta reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	CIWILL CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTO DE OBRAS LTDA	Nome do Avaliador
		CINTIA DOS SANTOS
		CREA / CAU 5061207436-SP
Local e Data		
São Paulo		
18/10/2021		

"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 16/10/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 16/10/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/10/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/10/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/10/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 5

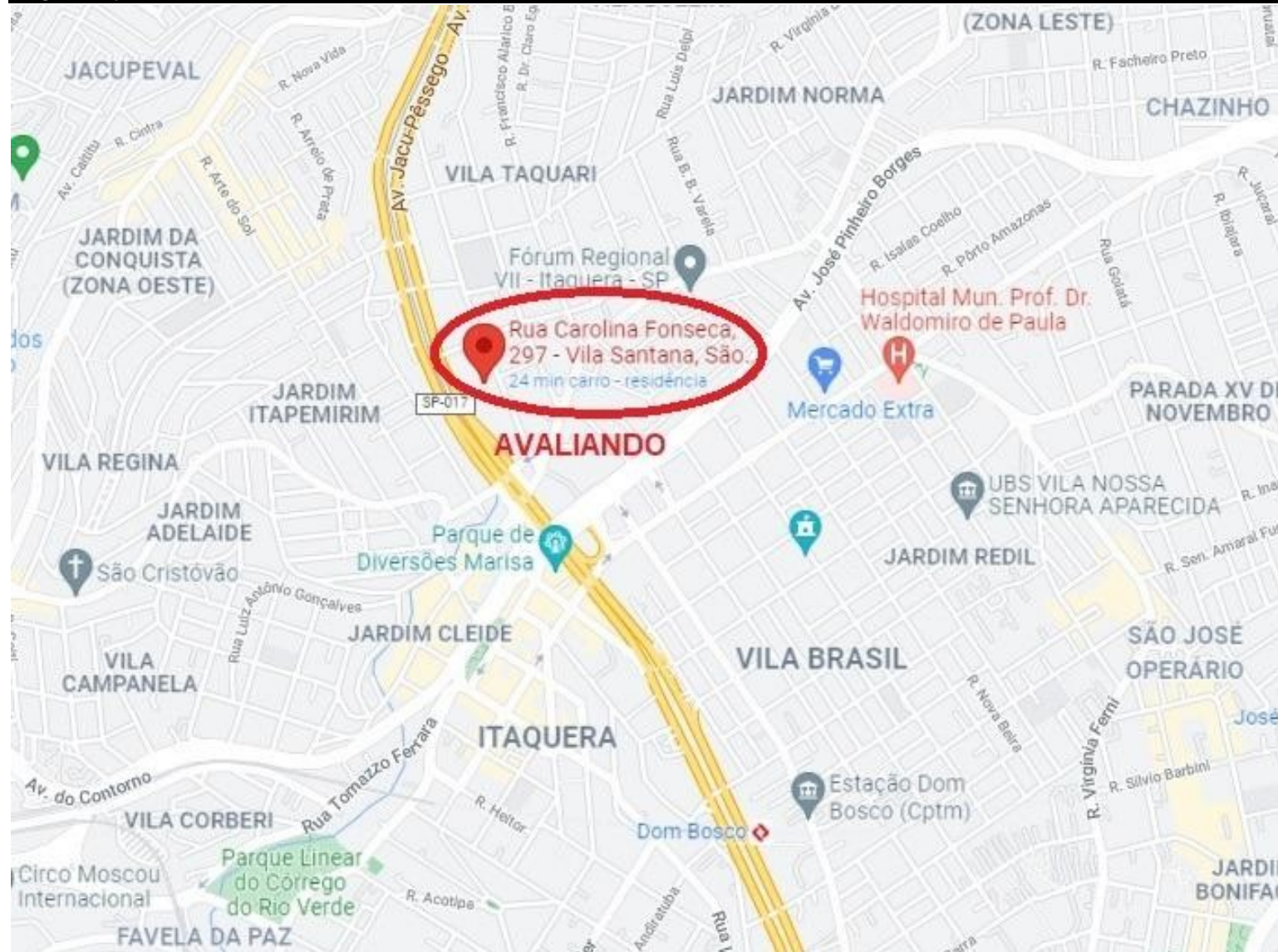


Representação Fachada Principal

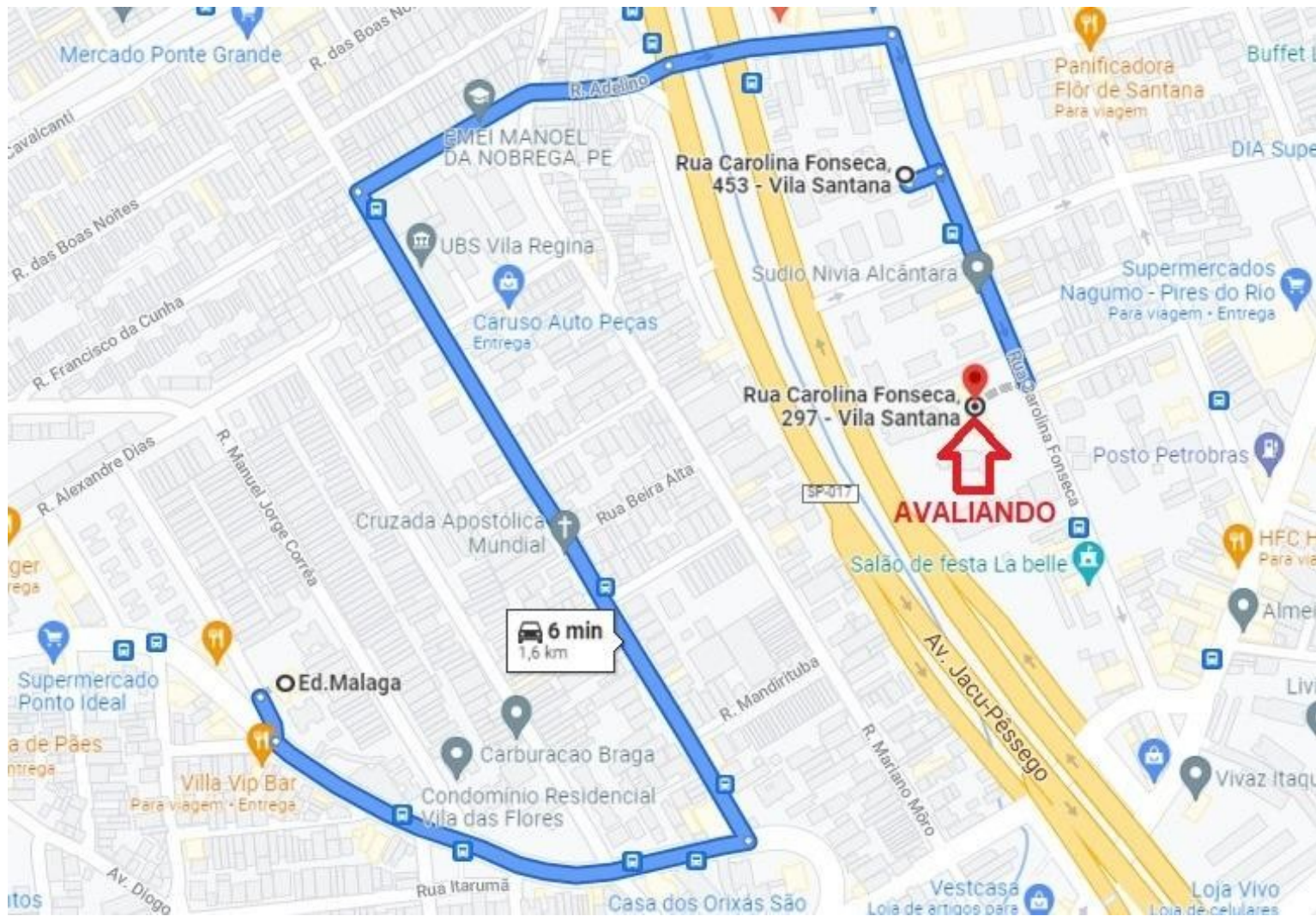
Descrição

Data Foto 18/10/2021

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Planta de Quadra

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor %)

IPTU	2.000,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,16% ao mês
Comissão de venda		0,20% ao mês
Total 1		0,38% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,08%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,85%	ao ano
Total 2		0,63% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 1,01% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

73,85% **R\$ 230.000,00**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Lei
PI	PERIMETRO DE INCENTIVO DA JACU-PÊSSEGO	0003	L 1
ZEUP	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA PREVISTO	0000	L 1
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 1
MA	MEM SUBSETOR ARCO JACU-PÊSSEGO	0014	L 1

Para as espécies normativas diferentes de 'L 16.402/2016' efetuar consultas nos links conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>