

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MAIRON GUEDES DE SOUZA		Nº CPF / CNPJ 23568780259		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Vitalis Eco Clube	
Valor Compra Venda R\$ 335.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 070658230008688	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 212137	
Logradouro ROD RAPOSO TAVARES		Nº 15713		Andar	
Bairro/Setor JARDIM ARPOADOR		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 05577-300		Latitude	
				Longitude	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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"/> Sistema/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 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 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 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,147600 % 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

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: 19		Nº Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades no condomínio: 60	
				Nº de Elevadores: 2	
				Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 2 ss, térreo, 15 tipos, cobertura		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 checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" 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 10 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: 2	
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 74,06 m ² Área Comum (m ²): 85,73 m ² Área Total (m ²): 159,79 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 2 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?
 Sim Não

Questões Complementares Sim Não


- Data da Vistoria: 22/11/2021
- 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

Trata-se de um apto residencial localizado no 3º pavimento tipo do Edifício Fontana de Leone - Bloco 2, do Condomínio Vitalis Eco Clube. Ao apto corresponde o direito ao uso de 02 vagas descobertas. Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação. Possui localização e comercialização normais, enquadrando-se aos padrões construtivos observados na região.

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

1		Logradouro ROD RAPOSO TAVARES		Nº 15713		Andar		Complemento ref. vitalis74		Proximidade do Imóvel km																			
Bairro/Setor		JARDIM ARPOADOR		Cidade		SAO PAULO		UF		SP																			
CEP		05577-300		Latitude		0		Longitude		0																			
Descrição						2 quartos, 1 suite e demais dependências			Fonte de Informações			Camila C. Santos			Telefone			(11) 94002-4916											
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		2		Nº Dormitórios		3		Total de Banheiros		2		Idade Aparente Imóvel Avaliando		10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		Bom/Boa							
Valor Venda / Oferta R\$		Data Venda / Oferta		23/11/2021		Valor m² R\$		6.483,78		Padrão		Normal//Médio		Testada (Frente)		0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²)		74,00							
Área Privativa						74						Área Comum (m²)						Vida Útil (em anos)						80					
2		Logradouro ROD RAPOSO TAVARES		Nº ref. 680		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km																			
Bairro/Setor		JARDIM ARPOADOR		Cidade		SAO PAULO		UF		SP																			
CEP		05577-300		Latitude		0		Longitude		0																			
Descrição						2 quartos, 1 suite e demais dependências			Fonte de Informações			Ventura Negócios Imobiliários			Telefone			(11) 2898-9804											
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		2		Nº Dormitórios		3		Total de Banheiros		2		Idade Aparente Imóvel Avaliando		10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		Regular							
Valor Venda / Oferta R\$		Data Venda / Oferta		23/11/2021		Valor m² R\$		6.842,11		Padrão		Normal//Médio		Testada (Frente)		0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²)		95,00							
Área Privativa						95						Área Comum (m²)						Vida Útil (em anos)						80					
3		Logradouro ROD RAPOSO TAVARES		Nº 7389		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km																			
Bairro/Setor		JARDIM ARPOADOR		Cidade		SAO PAULO		UF		SP																			
CEP		05577-300		Latitude		0		Longitude		0																			
Descrição						2 quartos, 1 suite e demais dependências - mobiliado			Fonte de Informações			Nilza			Telefone			(11) 99654-6869											
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		2		Nº Dormitórios		3		Total de Banheiros		2		Idade Aparente Imóvel Avaliando		10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		Bom/Boa							
Valor Venda / Oferta R\$		Data Venda / Oferta		23/11/2021		Valor m² R\$		8.241,76		Padrão		Normal//Médio		Testada (Frente)		0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²)		91,00							
Área Privativa						91						Área Comum (m²)						Vida Útil (em anos)						80					
4		Logradouro ROD RAPOSO TAVARES		Nº 15713		Andar		Complemento ref.: 839		Proximidade do Imóvel km																			
Bairro/Setor		JARDIM ARPOADOR		Cidade		SAO PAULO		UF		SP																			
CEP		05577-300		Latitude		0		Longitude		0																			
Descrição						2 quartos, 1 suite e demais dependências - mobiliado			Fonte de Informações			Ventura Negócios Imobiliários			Telefone			(11) 2898-9804											
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		2		Nº Dormitórios		3		Total de Banheiros		2		Idade Aparente Imóvel Avaliando		10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		Bom/Boa							
Valor Venda / Oferta R\$		Data Venda / Oferta		23/11/2021		Valor m² R\$		7.368,42		Padrão		Normal//Médio		Testada (Frente)		0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²)		95,00							
Área Privativa						95						Área Comum (m²)						Vida Útil (em anos)						80					
5		Logradouro ROD RAPOSO TAVARES		Nº 15713		Andar		Complemento ref.: 5146		Proximidade do Imóvel km																			
Bairro/Setor		JARDIM ARPOADOR		Cidade		SAO PAULO		UF		SP																			
CEP		05577-300		Latitude		0		Longitude		0																			
Descrição						1 quarto, 2 suites e demais dependências - mobiliado			Fonte de Informações			TC Negócios Imobiliários			Telefone														
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		2		Nº Dormitórios		3		Total de Banheiros		2		Idade Aparente Imóvel Avaliando		10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		Bom/Boa							
Valor Venda / Oferta R\$		Data Venda / Oferta		23/11/2021		Valor m² R\$		7.094,59		Padrão		Normal//Médio		Testada (Frente)		0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²)		74,00							
Área Privativa						74						Área Comum (m²)						Vida Útil (em anos)						80					

Tabela de homogeneização							
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I			
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo			
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	74,00	479.800,00	6.483,78	0,9500	1,0000	6.159,59	
Amostra 2	95,00	650.000,00	6.842,11	0,9500	1,0000	6.500,00	
Amostra 3	91,00	750.000,00	8.241,76	0,9500	0,9000	7.046,70	
Amostra 4	95,00	700.000,00	7.368,42	0,9500	0,9000	6.300,00	
Amostra 5	74,00	525.000,00	7.094,59	0,9500	0,9000	6.065,87	
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Padrão de Construção						Saneamento das Amostras (+/-30%)	
						Valor Mínimo	4.490,10
						Valor Máximo	8.338,76
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 74,06				Valor m²: R\$ 6.414,43		Valor Edificação: R\$ 475.052,68	
Valor de Liquidez: R\$ 377.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 475.000,00	
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 475.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 475.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta e cinco 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	
212137	0	Indefinido			R\$ 475.000,00	R\$ 377.000,00	
Valor Imóvel	R\$ 475.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta e cinco 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 23/11/2021							

"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 18/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/11/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 18/11/2021

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa