

Identificação do Imóvel									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EVERTON SANTOS DA CRUZ				Nº CPF / CNPJ 29330481833		Nome Empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALEMANHA			
Valor Compra Venda R\$ 233.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno 01 0007 0831 23001 111 6			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório: 9		Matrícula: 254616				
Logradouro R DOUTOR CLARO EGIDIO			Nº 30		Andar 2		Complemento BL 3 AP 23 ED FRANKFURT		
Bairro VILA TAQUARI			Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 08230-410	Latitude -23.524338	Longitude -46.454384
Caracterização da Região									
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☒ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos: ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☐ Centro Comercial ☒ Escola ☒ Segurança ☒ Ônibus ☒ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro Itaquera, Vila Progresso e Jardim Norma.				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo ☐ Normal ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 1,902100 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ 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 Andares/Pavimentos: 5		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial			Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ Gerador ☒ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☒ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☒ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☒ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☒ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☒ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga Autônoma ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes:			Nº Banheiros: 1		
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco			Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 51,45 m² Área Comum (m²): 26,43 m² Área Total (m²): 77,88 m² Área Averbada: 77,88 m² Área não Averbada _____ m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0		Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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: 26/08/2020

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.

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?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.

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?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não foi possível obter informações acerca da ocupação do apartamento. O acesso principal ao condomínio se dá pela Avenida Padre Gregório Mafrá 273, conforme relatório fotográfico. A Rua Doutor Claro Egídio dá acesso aos fundos (garagem) do condomínio.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R DOUTOR CLARO EGIDIO

Nº 30

Andar 4

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA TAQUARI

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08230-410

Latitude -23.524338

Longitude -46.454384

Descrição Condomínio Residencial Alemanha

Fonte de Informações Roberto

Telefone (11) 2741-5050

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00

Data Venda / Oferta 26/08/2020

Valor m² R\$ 5.111,11

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R DOUTOR CLARO EGIDIO

Nº 30

Andar 3

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA TAQUARI

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08230-410

Latitude -23.524338

Longitude -46.454384

Descrição Condomínio Residencial Alemanha

Fonte de Informações Alexandre

Telefone (11) 3213-7376

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 219.000,00

Data Venda / Oferta 26/08/2020

Valor m² R\$ 4.866,67

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R MIRANORTE

Nº 69

Andar 7

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA TAQUARI

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08230-130

Latitude -23.525910

Longitude -46.453480

Descrição Residencial Miranorte

Fonte de Informações Roberto

Telefone (11) 2741-5050

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00

Data Venda / Oferta 26/08/2020

Valor m² R\$ 4.795,92

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 49,00

Área Privativa 49

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R SAO JOAO DO CARIRI

Nº 505

Andar 9

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM NORMA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08240-210

Latitude -23.523700

Longitude -46.449400

Descrição Solare Residencial

Fonte de Informações Marcelo

Telefone (11) 94751-0113

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 244.000,00

Data Venda / Oferta 26/08/2020

Valor m² R\$ 5.191,49

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 47,00

Área Privativa 47

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R PALMERINO CALABRESE

Nº 173

Andar 10

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA SANTANA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 08230-060

Latitude -23.528649

Longitude -46.454137

Descrição Condomínio Rei Davi

Fonte de Informações Eder

Telefone (11) 95917-5687

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00

Data Venda / Oferta 26/08/2020

Valor m² R\$ 4.857,14

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	45,00	230.000,00	5.111,11	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	4.508,00		
Amostra 2	45,00	219.000,00	4.866,67	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	4.336,20		
Amostra 3	49,00	235.000,00	4.795,92	0,9000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9400	4.132,41		
Amostra 4	47,00	244.000,00	5.191,49	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	0,9600	0,9400	4.174,16		
Amostra 5	70,00	340.000,00	4.857,14	0,9000	1,0000	1,1000	1,0000	0,9600	0,9400	4.339,25		
Fatores:										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	4.298,00	
(1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Andar, (6) - Fator Padrão de Construção										Valor Mínimo	3.008,60	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Máximo	5.587,41

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 51,45	Valor m²: R\$ 4.298,00	Valor Edificação: R\$ 221.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 161.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 221.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 221.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 221.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e um 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
254616	0	Indefinido		51,45	R\$ 221.000,00	R\$ 161.000,00

Valor Imóvel	R\$ 221.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e um mil reais
--------------	----------------	--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Avalitec – Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.	Nome do Avaliador José Roberto Gomes	CREA / CAU 0601238927
---	--------------------------------------	-----------------------

Local e Data

São Paulo

26/08/2020



"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 3 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição Acesso pela Rua Doutor Claro Egídio, 30
Data Foto 26/08/2020



Representação Fachada
Descrição Acesso pela Rua Doutor Claro Egídio, 30
Data Foto 26/08/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Acesso pela Rua Doutor Claro Egídio, 30
Data Foto 26/08/2020



Representação Fachada
Descrição Acesso pela Rua Doutor Claro Egídio, 30
Data Foto 26/08/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Rua Doutor Claro Egídio, 30
Data Foto 26/08/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Rua Doutor Claro Egídio, 30
Data Foto 26/08/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Acesso principal: Av. Padre Gregório Mafra 273
Data Foto 26/08/2020



Representação Fachada
Descrição Acesso principal: Av. Padre Gregório Mafra 273
Data Foto 26/08/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Acesso principal: Av. Padre Gregório Mafra 273
Data Foto 26/08/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Av. Padre Gregório Mafra 273
Data Foto 26/08/2020

Fotos da Amostra 1

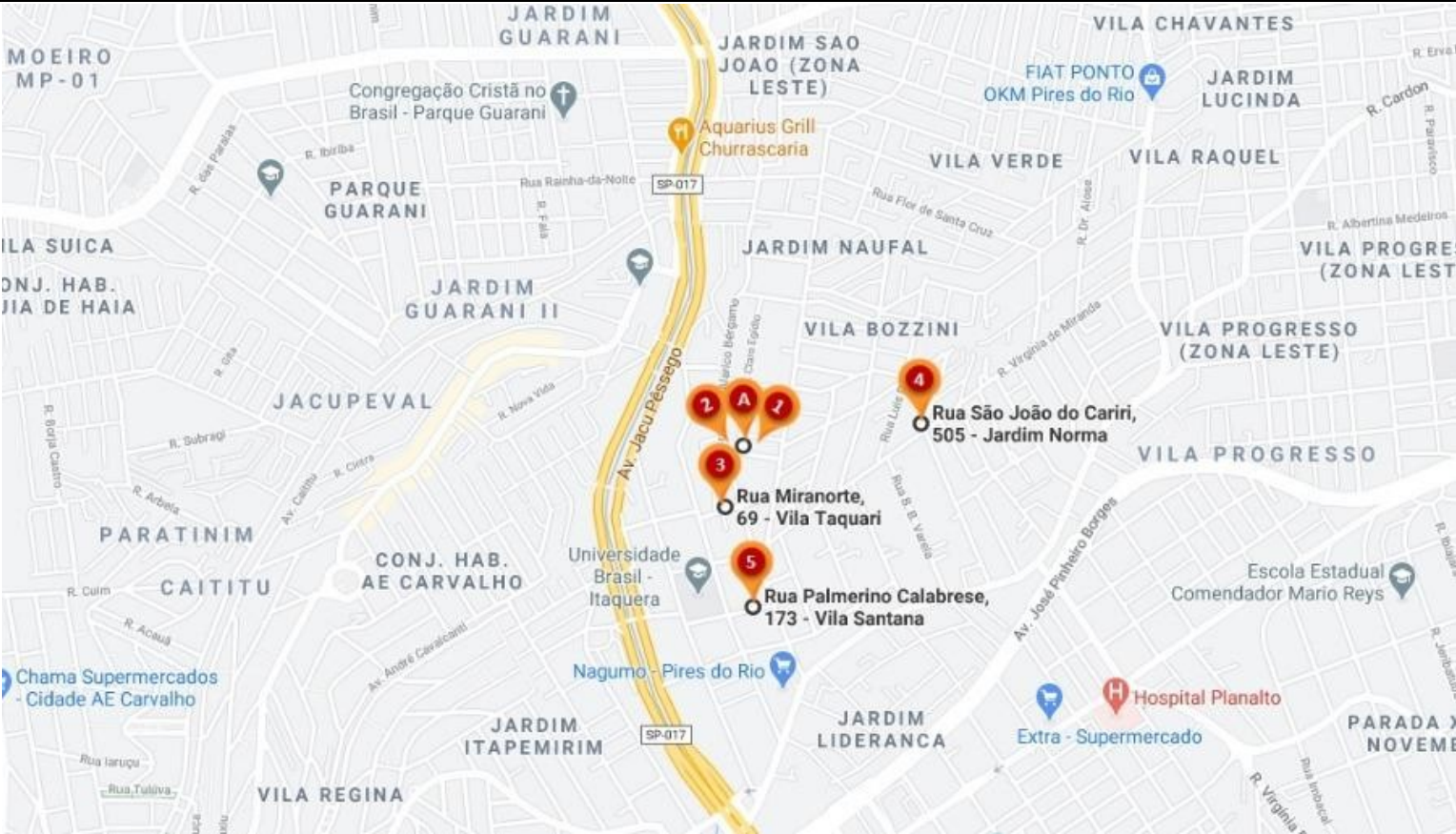
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa