

IDENTIFICAÇÃO				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUCIANA CRISTINA SOLER FERNANDE		Nº CPF / CNPJ 18516272869	Nome Condomínio/empreendimento RESIDENCIAL ARNALDO PEDROSO D'HORTA	
Valor Compra Venda R\$ 310.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010337346	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 6	Matrícula 251.761	
Logradouro R ARNALDO PEDROSO D HORTA		Nº 344	Andar	Complemento AP 4
Bairro/Setor VILA ELZE		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03254-000
		Latitude -23.606094	Longitude -46.528730	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO				
Região		Infraestrutura Urbana		Restritivos / Depreciação
☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço ☐ Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Gás Canalizado
Serviços Públicos e Comunitários		Análise da Região do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região
☒ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☒ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor		☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente
Terreno				
Topografia		Dimensões		
☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 15,201000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m		
☐ Ative (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☐ Regular ☒ Irregular		
Tipo de Implantação		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa		Contato Telefônico Acompanhante:
☒ Condomínio ☐ Isolado				
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: 0		Nº Unidades Por Andar: 0	Nº Total de Unidades no condomínio: 0	Nº de Elevadores: 0
Valor Condomínio: R\$ 0,00		☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio	
			☐ Alto ☐ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio	
			Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio				
☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☒ Interfone ☒ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☒ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☒ Vigilância Eletrônica ☒ Jardins				
Tipo Imóvel Avaliando		Ocupação	Idade Aparente Imóvel Avaliando	Estado Conservação Imóvel Avaliando
☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Vaga(s) ☐ Autônomo ☐ Galpão ☐ Comercial ☐ Loft	☒ Habitado ☐ Desabitado Anos 2 Ano Construção 2022	☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando				
☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo				
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				
Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Madeira	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 2
Dimensões		Nº Vagas Estacionamento	Face Imóvel	
Área Privativa: 60,53 m² Área Comum (m²): 13,42 m² Área Total (m²): 73,95 m² Área Averbada: 73,95 m² Área não Averbada 0 m²		Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 1	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				
Data da Vistoria: 21/02/2024				
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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R ARNALDO PEDROSO D HORTA

Nº 344

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA ELZE

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03254-000

Latitude -23.606094

Longitude -46.528730

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 277.880

Fonte de Informações USUÁRIO NEWCORE

Telefone (11) 4580-4274

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 277.880,00

Data Venda / Oferta 21/02/2024

Valor m² R\$ 6.175,11

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R CORREIA DA CAMARA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA TOLSTOI

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03268-160

Latitude -23.599654

Longitude -46.526407

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 280.000

Fonte de Informações QuintoAndar Vendas

Telefone (11) 3230-4186

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 21/02/2024

Valor m² R\$ 7.368,42

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 38,00

Área Privativa 38

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R PLANALTINA

Nº 80

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor UTINGA

Cidade SANTO ANDRE

UF SP

CEP 09230-230

Latitude -23.615600

Longitude -46.532357

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 290.000

Fonte de Informações Auxiliadora Predial - São Bernardo do Campo B

Telefone (11) 910-9096

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00

Data Venda / Oferta 21/02/2024

Valor m² R\$ 7.250,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 40,00

Área Privativa 40

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R ARNALDO PEDROSO D HORTA

Nº 291

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA ELZE

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03254-000

Latitude -23.605486

Longitude -46.528480

Descrição Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$ 245.000

Fonte de Informações BELLA CASA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA

Telefone (11) 96364-9182

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 245.000,00

Data Venda / Oferta 21/02/2024

Valor m² R\$ 8.166,66

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 35,00

Área Privativa 35

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R ARNALDO PEDROSO D HORTA

Nº 344

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA ELZE

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03254-000

Latitude -23.606094

Longitude -46.528730

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 270.000

Fonte de Informações GRUPO 360M2

Telefone (11) 98145-4360

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção 2022

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 21/02/2024

Valor m² R\$ 6.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

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)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	45,00	277.880,00	6.175,11	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.866,35
Amostra 2	38,00	280.000,00	7.368,42	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	7.210,00
Amostra 3	40,00	290.000,00	7.250,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.887,50
Amostra 4	35,00	245.000,00	8.166,66	0,9500	1,0000	0,9870	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	7.887,19
Amostra 5	45,00	270.000,00	6.000,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.700,00
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															6.710,21
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo
															4.697,15
															Valor Máximo
															8.723,27

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 45,00

Valor m²: R\$ 6.710,21

Valor Edificação: R\$ 301.959,45

Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00

Valor Imóvel: R\$ 301.959,45

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 302.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 302.000,00	Valor por extenso: trezentos e dois mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
251.761	0	Indefinido		45,00	R\$ 302.000,00	R\$ 210.000,00
Valor Imóvel	R\$ 302.000,00	Valor por extenso: trezentos e dois mil reais				

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

Página 2 / 6

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	Nome do Avaliador	CREA / CAU
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	ENY KAORI UONO SANCHES	5061102131
Local e Data SAO PAULO 20/05/2024		

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica do condomínio
Data Foto 21/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da rua
Data Foto 21/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua de baixo
Data Foto 21/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista de cima
Data Foto 21/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho lado esquerdo
Data Foto 21/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação numérica- vizinho lado esquerdo
Data Foto 21/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho lado direito
Data Foto 21/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação numérica - Vizinho lado direito
Data Foto 21/02/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho da frente
Data Foto 21/02/2024



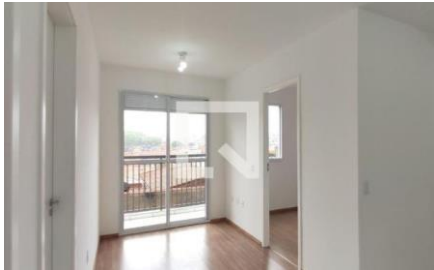
Representação Vista da Rua
Descrição Identificação numérica - Vizinho da frente
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 302.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1,00 0,01% ao mês

Manutenção/administração 0,20% ao mês

Comissão de venda 0,10% ao mês

Total 1 0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 13,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,16% IPCA 12 meses

Custo financeiro 9,21% ao ano

Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,05% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 35 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

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

69,54% **R\$ 210.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: