



IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DOUGLAS YOSHIMASSA NAKO				Nº CPF / CNPJ		Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 1.050.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 09895883			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 5		Matrícula 209959					
Logradouro R PRETORIA		Nº 569		Andar		Complemento CS 9			
Bairro/Setor VILA FORMOSA		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 03416-000		Latitude -23.561500	Longitude -46.549760
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista Permanente		
Terreno									
Topografia <input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 6,914800 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m					
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Sidney				Contato Telefônico Acompanhante: (11) 99331-7717			
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" type="checkbox"/> Proprietário <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: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input checked="" type="checkbox"/> Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Imóvel Misto <input type="checkbox"/> Sítio <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Demais imóveis comerciais		<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo									
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 2	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Madeira/alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 3		
Dimensões Área Privativa: 182,32 m² Área Averbada: 242,66 m² Área Comum (m²): 60,34 m² Área Total (m²): 242,66 m² Área não Averbada: 0,00 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2			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	
Sala de Estar / Visitas		1		Porcelanato		Pintura		Sanca	
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)		1		Porcelanato		Porcelanato		Laje	
Cozinha		1		Porcelanato		Porcelanato		Gesso	
Área de Serviço Coberta		1		Porcelanato		Pintura		Laje	
Churrasqueira		1		Porcelanato		Pintura		Não possui	
Despena		1		Porcelanato		Pintura		Laje	
Garagem		1		Concreto		Pintura		Laje	
Varanda / Sacada		1		Porcelanato		Pintura		Laje	
Banheiro Suíte		1		Porcelanato		Porcelanato		Gesso	
Suíte		1		Laminado		Pintura		Laje	
Banheiro social		1		Porcelanato		Porcelanato		Gesso	
Dormitório		2		Laminado		Pintura		Laje	

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica), o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒Sim☐Não

Casa Nº 09 integrante do Condomínio Villa Verde situado à Rua Pretória Nº 569 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº 209.959. Composto por sala de estar, cozinha, lavabo, 1 banheiro social, 2 dormitórios, 1 suíte, depósito, churrasqueira, e área de serviço 2 vagas de garagem.

Questões Complementares

Sim

Não

O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?

☒☐

Imóvel próximo a uma área contaminada (posto de gasolina), porém sem indícios de contaminação. Imóvel contaminado encontra-se a aproximadamente 450m do avaliando

Observações Finais

Área da matrícula Nº 209.959: Terreno: 76,25m²; Construção: 182,32m²;Área do IPTU Insc. Nº Terreno 1.481,00m²; Construção: 243,00m²;Área estimada no local: Terreno: 76,25m²; Construção: 182,32m²;Nome do vistoriador: Rodrigo Lopes ZabottoNº de registro do vistoriador: 5070987270Data da vistoria: 11/11/2024Coordenadas do imóvel: -23.561166787268824, -46.54979409811792

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R POTA

Nº 400

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA FORMOSA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03357-037

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 1.040.000

Fonte de Informações TRGARCIA SERVICOS EIRELI - ME

Telefone (11) 98215-3967

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 9

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.040.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.777,77

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 180,00

2

Logradouro R PRETORIA

Nº 569

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA FORMOSA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03416-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 198 m² por R\$ 900.000

Fonte de Informações Ghia Imóveis

Telefone (11) 99890-4866

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 4.545,45

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 198,00

3

Logradouro R PRETORIA

Nº 569

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA FORMOSA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03416-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 190 m² por R\$ 965.000

Fonte de Informações F Conforto Corretora de Imóveis

Telefone (11) 94020-5448

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 9

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 965.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.078,94

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 190,00

4

Logradouro R GERALDO CORREIA

Nº 300

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA CARRAO

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03425-020

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 1.250.000

Fonte de Informações Yes Negócios Imobiliários LTD

Telefone (11) 938-0131

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.250.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 6.944,44

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 180,00

5

Logradouro R CATUQUINA

Nº 00

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA FORMOSA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03355-050

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 187 m² por R\$ 970.000

Fonte de Informações VILELA IMÓVEIS

Telefone (11) 2211-1313

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 970.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.187,16

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 187,00

Tabela de homogeneização

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	180,00	1.040.000,00	5.777,77	0,9800	1,0000	0,9900	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	6.319,83
Amostra 2	198,00	900.000,00	4.545,45	0,9800	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.545,45
Amostra 3	190,00	965.000,00	5.078,94	0,9800	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.028,15
Amostra 4	180,00	1.250.000,00	6.944,44	0,9800	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.736,11
Amostra 5	187,00	970.000,00	5.187,16	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,1300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	6.192,53
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
															5.764,41
															Saneamento das Amostras (+/-30%)
															Valor Mínimo
															7.493,73
															Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 182,32

Valor m²: R\$ 5.764,41

Valor Edificação: R\$ 1.050.967,23

Valor de Liquidez: R\$ 736.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 1.050.967,23

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 1.051.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 1.051.000,00

Valor por extenso: um milhão e cinquenta e um mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

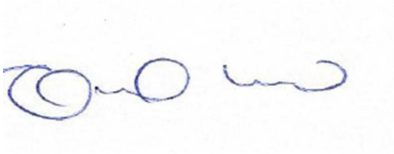
Valor Imóvel

R\$ 1.051.000,00

Valor por extenso: um milhão e cinquenta e um mil reais

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 7

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP		Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ
		CREA / CAU 5061102131
Data Elaboração Laudo 12/11/2024	Local e Data SAO PAULO 12/11/2024	

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel avaliando ou na transação em questão.
Laudo de avaliação confidencial e de uso restrito do Itaú Unibanco S.A. Este documento somente pode ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Itaú Unibanco S.A. e terceiros autorizados.
Esta avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel e/ou o valor para o enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Itaú Unibanco S.A.
Avaliação elaborada conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliando, normas ABNT e IBAPE, e segundo critérios definidos pela Instituição Financeira.
Não cabe ao avaliador e/ou a Instituição verificar a exata localização legal do imóvel, aferição de metragem, divisas e eventuais defeitos/vícios construtivos do imóvel."

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 12/11/2024



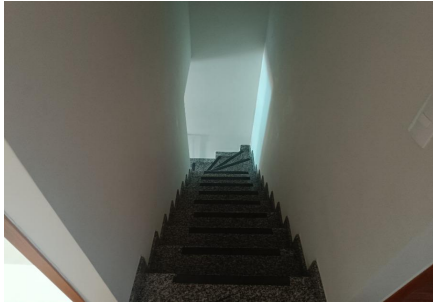
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 12/11/2024



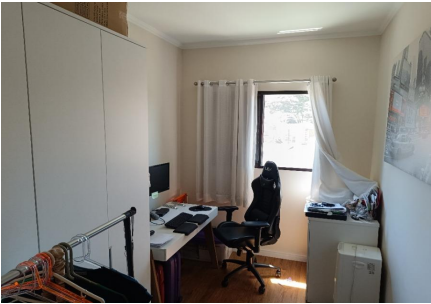
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/11/2024



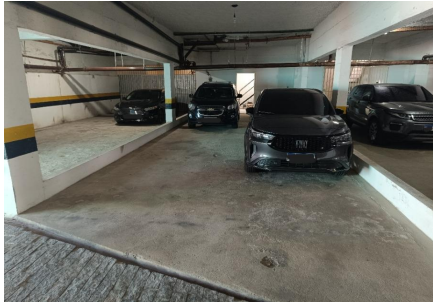
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/11/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa