



IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário IGOR TRONCOSO MARTINS				Nº CPF / CNPJ		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Hilal Jabbour II			
Valor Compra Venda R\$ 245.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 09512431			
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 0		Matrícula 107786			
Logradouro AV MARIANA UBALDINA DO ESPIRITO SANTO				Nº 238		Andar 2º		Complemento AP 28	
Bairro/Setor MACEDO				Cidade GUARULHOS		UF SP		CEP 07197-000	Latitude -23.460778 Longitude -46.515415
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"/> Cisterna/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 checked="" 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 checked="" 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"/> Active (> 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 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 1,060000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m				
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: Alex			Contato Telefônico Acompanhante: (11) 94025-0001			
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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: 10		Nº Unidades Por Andar: 8		Nº Total de Unidades no condomínio: 80		Nº de Elevadores: 2		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 Sub+T+10 pavimentos		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 type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Imóvel Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Sítio <input type="checkbox"/> Demais imóveis comerciais			Ocupação		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 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: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 52,12 m² Área Privativa: 52,12 m²		Área Comum (m²): 22,00 m² Área Comum (m²): 22,00 m²		Área Total (m²): 74,12 m² Área Total (m²): 74,12 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Área Averbada: 74,12 m²		Área não Averbada: 0,00 m²							
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	
Dormitório		2		Laminado		Pintura		Pintura/ laje	
Banheiro		1		Cerâmico		Azulejo		Pintura/ laje	
Sala de Estar / Visitas		1		Laminado		Pintura		Pintura/ laje	
Cozinha		1		Cerâmico		Azulejo		Pintura/ laje	
Lavanderia		1		Cerâmico		Pintura		Pintura/ laje	
Garagem		1		Cimento		Pintura		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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
Apartamento Nº28 integrante do Edifício Hilal Jabbour II situado à Avenida Mariana Ubaldina do Espírito Santo Nº238 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº107.786. Composto por sala de estar, cozinha, lavanderia, banheiro social, 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.									
Questões Complementares									
O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
Observações Finais									
Área da matrícula Nº107786: Construção: 52,12m²; Área estimada no local: Construção: 52,12m²; Nome do vistoriador: Marcos de Sousa Silva Nº de registro do vistoriador: 5070250408 Data da vistoria: 11/11/2024 Coordenadas do imóvel: -23.46071269393264, -46.5152916415728									

Amostras:

1

Logradouro AV MARIANA UBALDINA DO ESPIRITO SANTO

Nº 238

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor MACEDO

Cidade GUARULHOS

UF SP

CEP 07197-000

Latitude -23.460778

Longitude -46.515415

Descrição Apartamento com 2 dormitórios à venda, 53 m² por R\$ 268.000,00 - Macedo - Guarulhos/SP

Fonte de Informações EMBOABA IMÓVEIS

Telefone (11) 99941-3723

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 268.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.056,60

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 53,00

2

Logradouro AV MARIANA UBALDINA DO ESPIRITO SANTO

Nº 238

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor MACEDO

Cidade GUARULHOS

UF SP

CEP 07197-000

Latitude -23.460778

Longitude -46.515415

Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 57m² - Macedo

Fonte de Informações M. Toyota Negocios Imobiliários

Telefone (11) 2409-5577

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 4.912,28

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 57,00

3

Logradouro AV MARIANA UBALDINA DO ESPIRITO SANTO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor MACEDO

Cidade GUARULHOS

UF SP

CEP 07197-000

Latitude -23.459374

Longitude -46.515782

Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 57m² - Macedo

Fonte de Informações Olipac Imóveis

Telefone (11) 2088-4141

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.263,16

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 57,00

4

Logradouro R ALBERTO HINOTO BENTO

Nº 238

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor MACEDO

Cidade GUARULHOS

UF SP

CEP 07197-140

Latitude -23.460880

Longitude -46.514210

Descrição Apartamento com 2 dormitórios à venda, 58 m² por R\$ 330.000 - Macedo - Guarulhos/SP-Condominio Champs Bagatelle

Fonte de Informações CAMILLA SALLES IMÓVEIS EXCLUSIVOS

Telefone (11) 2358-6331

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.689,66

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 58,00

5

Logradouro AV MARIANA UBALDINA DO ESPIRITO SANTO

Nº 504

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor MACEDO

Cidade GUARULHOS

UF SP

CEP 07197-000

Latitude -23.458430

Longitude -46.516020

Descrição Apartamento à venda no Macedo - com 59,00 ms2 - 2 dormitórios - 1 banheiro - sala ampla - cozinha - lavanderia - 1 vaga.

Fonte de Informações RONDON IMÓVEIS

Telefone (11) 2937-3085

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.932,20

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 59,00

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	53,00	268.000,00	5.056,60	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.550,94
Amostra 2	57,00	280.000,00	4.912,28	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.519,30
Amostra 3	57,00	300.000,00	5.263,16	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.842,10
Amostra 4	58,00	330.000,00	5.689,66	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.234,48
Amostra 5	59,00	350.000,00	5.932,20	0,9000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.516,95
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															4.932,75
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo
															3.452,93
															Valor Máximo
															6.412,58

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 52,12

Valor m²: R\$ 4.932,75

Valor Edificação: R\$ 257.094,93

Valor de Liquidez: R\$ 180.000,00

Valor Imóvel: R\$ 257.094,93

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 257.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação R\$ 257.000,00

Valor por extenso: duzentos e cinquenta e sete mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor do(s) Anexo(s)

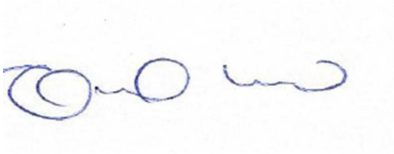
Valor por extenso:

Valor Imóvel R\$ 257.000,00

Valor por extenso: duzentos e cinquenta e sete 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 Placa da Rua
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 Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/11/2024



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



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Lavanderia
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 1



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

Fotos da Amostra 2



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

Fotos da Amostra 3



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

Fotos da Amostra 4



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

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2024



Representação: Mapa



Representação: Mapa