



IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARIA IZABEL BRITO VALERIO		Nº CPF / CNPJ	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 338.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 09715935	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 3322	Matrícula 143920		
Logradouro R LUIS LAFRAIA	Nº 162	Andar	Complemento RESIDENCIA 1 1	
Bairro/Setor ESPANADA DOS BARREIROS	Cidade SAO VICENTE	UF SP	CEP 11340-040	Latitude -23.960000 Longitude -46.400410

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"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <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 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 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		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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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 checked="" 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 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
<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque				

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 24,158600 % 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: EDNA		Contato Telefônico Acompanhante: (13) 99698-5858	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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: 0	Nº Unidades Por Andar: 0	Nº Total de Unidades no condomínio: 4	Nº de Elevadores: 0	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-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 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 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 type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Imóvel Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Sítio <input type="checkbox"/> Demais imóveis comerciais		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 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		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 3		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					
Dimensões Área Privativa: 99,20 m² Área Averbada: 79,23 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 99,20 m² Área não Averbada: 19,96 m²			

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejos	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Azulejos	Laje
Churrasqueira	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Azulejos	Laje
Banheiro social	1	Cerâmica	Azulejos	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 Nº01 integrante do Conjunto Residencial, situado à Rua Luiz Láfraia Nº162 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº143.920 - Composta por: Garagem, churrasqueira, sala de estar, cozinha, área de serviço coberta, 2 dormitórios, 1 banheiro social, 1 suíte e 1 banheiro suíte.

Questões Complementares

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

Há divergência de área construída entre local e documentação. Matrícula averba 79,23m² e área estimada no local foi de 99,90m²; não foi possível afirmar o que se refere a divergência. Percentual de divergência é 7,55%. Para cálculo foi utilizada áreas estimadas. Cobertura leve de 19,96m² que foi ponderado em 30% resultando na área equivalente de 85,21m².

Observações Finais

Área da matrícula Nº143.920: Construção: 79,23m²; Fração Ideal: 24,1586; Área estimada no local: Construção: 99,20m²; Nome do vistoriador: Jonathan dos Santos Martins Nº de registro do vistoriador: 5070934832Data da vistoria: 31/10/2024 Coordenadas do imóvel:-23.959906470492072, -46.40004045935697

Amostras:

1

Logradouro R DA IMPRENSA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ESPLANADA DOS BARREIROS

Cidade SAO VICENTE

UF SP

CEP 11340-120

Latitude -23.959635

Longitude -46.404580

Descrição Casa a venda em São Vicente 2 dormitórios

Fonte de Informações CHAVE NA PORTA

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 18

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 01/11/2024

Valor m² R\$ 4.347,83

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 69,00

2

Logradouro R CAMINHO DOS BARREIROS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ESPLANADA DOS BARREIROS

Cidade SAO VICENTE

UF SP

CEP 11340-020

Latitude -23.957808

Longitude -46.402119

Descrição VENDO CASA COM 02 DORMITÓRIOS PRÓXIMO AO VLT MASCARENHAS

Fonte de Informações Gávea Imobi - 034996-J

Telefone (13) 3474-4400

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 01/11/2024

Valor m² R\$ 5.490,20

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 51,00

3

Logradouro R MIGUEL PASQUARELLI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ESPLANADA DOS BARREIROS

Cidade SAO VICENTE

UF SP

CEP 11340-360

Latitude -23.953728

Longitude -46.415025

Descrição Casa 2 quartos em São Vicente SP

Fonte de Informações Nova CPI Imóveis

Telefone (13) 3474-4400

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 21

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00

Data Venda / Oferta 01/11/2024

Valor m² R\$ 3.866,67

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 75,00

4

Logradouro R RAUL SERAPIAO BARROSO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ESPLANADA DOS BARREIROS

Cidade SAO VICENTE

UF SP

CEP 11340-330

Latitude -23.954410

Longitude -46.412965

Descrição Casa com 2 dormitórios à venda, 68 m² por R\$ 260.000 - Esplanada dos Barreiros - São Vicente/SP

Fonte de Informações ABS Empreendimentos Imobiliários

Telefone (13) 3474-4400

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 22

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00

Data Venda / Oferta 01/11/2024

Valor m² R\$ 3.823,53

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 68,00

5

Logradouro R DA IMPRENSA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ESPLANADA DOS BARREIROS

Cidade SAO VICENTE

UF SP

CEP 11340-120

Latitude -23.959635

Longitude -46.404580

Descrição Sobrado, Esplanada dos Barreiros, São Vicente, SP

Fonte de Informações Arbo

Telefone (13) 3474-4400

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00

Data Venda / Oferta 01/11/2024

Valor m² R\$ 4.130,43

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 69,00

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	69,00	300.000,00	4.347,83	0,9300	1,0000	0,9400	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.956,52
Amostra 2	51,00	280.000,00	5.490,20	0,9300	1,0000	0,9300	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.447,05
Amostra 3	75,00	290.000,00	3.866,67	0,9300	1,0000	0,9600	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.827,99
Amostra 4	68,00	260.000,00	3.823,53	0,9300	1,0000	0,9400	1,0000	1,1200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.785,28
Amostra 5	69,00	285.000,00	4.130,43	0,9300	1,0000	0,9400	1,0000	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.841,30
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															3.971,62
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
															Valor Mínimo 2.780,13
															Valor Máximo 5.163,11

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 85,21

Valor m²: R\$ 3.971,62

Valor Edificação: R\$ 338.421,74

Valor de Liquidez: R\$ 237.000,00

Valor Imóvel: R\$ 337.740,35

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 338.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação R\$ 338.000,00

Valor por extenso: trezentos e trinta e oito mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor Imóvel R\$ 338.000,00

Valor por extenso: trezentos e trinta e oito mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ

Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ

CREA / CAU 5061102131

Data Elaboração Laudo 01/11/2024

Local e Data SAO PAULO 01/11/2024



"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 01/11/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 01/11/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 01/11/2024



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 01/11/2024

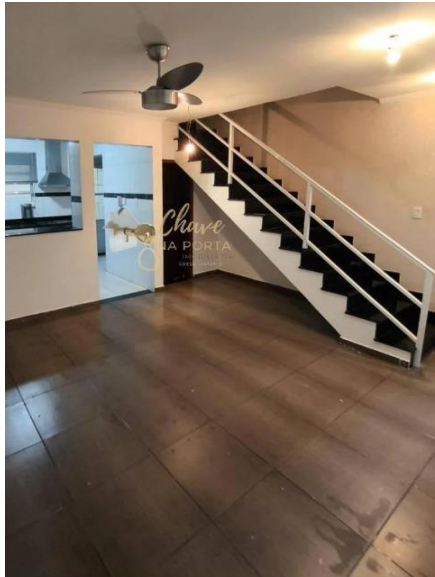


Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 01/11/2024



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 01/11/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 01/11/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 01/11/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 01/11/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 01/11/2024

Fotos da Amostra 5

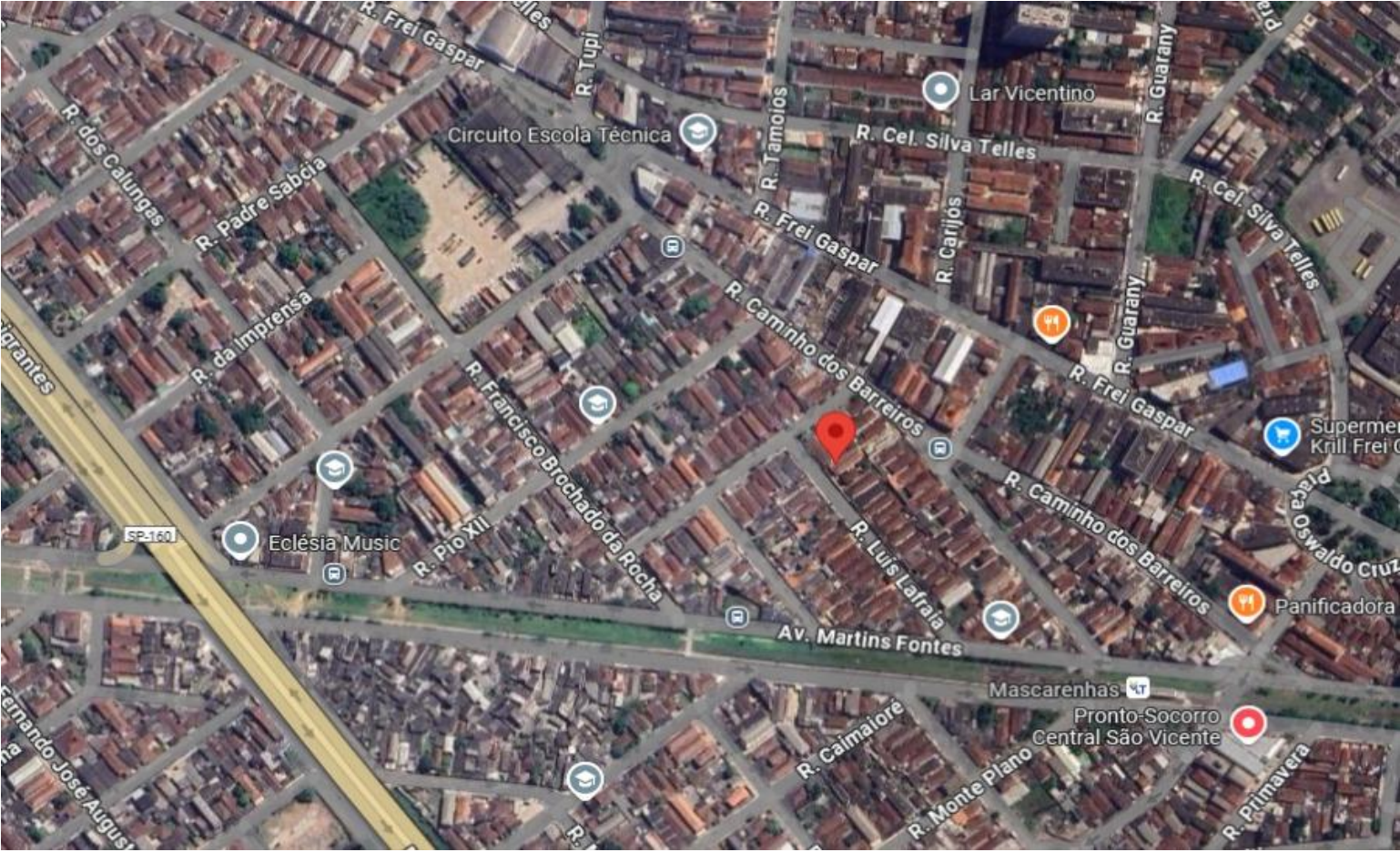


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 01/11/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

