

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOAO ALEXANDRE MANCINHO RODRIGUES		Nº CPF / CNPJ 15092179830	Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 875.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 0400.23000.463-7	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 18	Matrícula: 8032	
Logradouro R CAETANO RUGGIERO		Nº 381	Andar	Complemento
Bairro VILA BUTANTA		Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05360-040 Latitude -23.564933 Longitude -46.747054

Caracterização da Região

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos: <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"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro 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 do Uso do Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro Jardim Bonfiglioli, Rio Pequeno e Vila Universitária.		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 250,00 m² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: m Lado Esquerdo: m	
---	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
---	--	------------------------------------	--	---	--

Tipo do Acompanhante <input 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 Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº Andares Tipo:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	

Descrição dos Andares		Uso do Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					

Infraestrutura do Imóvel <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 type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input 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 Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 15 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo			

Uso Imóvel: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria		
--------------------------------	--	--	--	--	--

Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 288,77 m² Área Averbada: 288,77 m² Área não Averbada: m²				Nº Vagas Cobertas Cobertas 4 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Piso		Parede		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: 24/10/2017

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Não foi realizada vistoria interna no imóvel. Imóvel aparentemente habitado.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R JOSE ALVES CUNHA LIMA	Nº 548	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA BUTANTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05360-050	Latitude -23.565006
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Ruy		Telefone (11) 96390-0588
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 24/10/2017	Valor m² R\$ 2.531,65	Padrão	Testada (Frente) 9,50
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Muito Bom				
2	Logradouro R DOUTOR ALBINO RODRIGUES DE ALVARENGA	Nº 27	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA UNIVERSITARIA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05359-080	Latitude -23.573427
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Rocha		Telefone (11) 4369-7865
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 629.000,00	Data Venda / Oferta 24/10/2017	Valor m² R\$ 2.184,03	Padrão	Testada (Frente) 15,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel				
3	Logradouro R PROFESSOR TEOTONIO MONTEIRO DE BARROS FILHO	Nº 269	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA BUTANTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05360-030	Latitude -23.567661
	Descrição Sobrado de 4 dormitórios e 2 vagas		Fonte de Informações Camila		Telefone (11) 99644-1327
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 10	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 24/10/2017	Valor m² R\$ 3.000,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 5,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Bom				
4	Logradouro R CAETANO RUGGIERO	Nº 299	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA BUTANTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05360-040	Latitude -23.565525
	Descrição Sobrado de 3 dormitórios e 4 vagas		Fonte de Informações Gorete		Telefone (11) 3768-8450
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 20	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 24/10/2017	Valor m² R\$ 5.232,56	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Regular				
5	Logradouro R CAETANO RUGGIERO	Nº 304	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA BUTANTA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05360-040	Latitude -23.565481
	Descrição Casa com 4 dormitórios e 2 vagas		Fonte de Informações Luciene		Telefone (11) 3569-0560
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 30	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 24/10/2017	Valor m² R\$ 4.210,53	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,20
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Regular				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	0,00	0	Novo	0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	0,00	0	Novo	0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	10,00	14	Novo e Regular	0,00	0,9170	20,00	0,9300
4	70	20,00	29	Regular	0,00	0,8000	20,00	0,8400
5	70	30,00	43	Novo e Regular	0,00	0,6840	20,00	0,7500

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	600.000,00	0,00	1.322,57	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,9	540.000,00
2	629.000,00	0,00	1.322,57	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,9	566.100,00
3	750.000,00	250,00	1.322,57	1,386	0,9300	1.704,77	426.192,50	0,9	291.426,75
4	900.000,00	172,00	1.322,57	1,299	0,8400	1.443,14	248.220,08	0,9	586.601,93
5	800.000,00	190,00	1.322,57	1,128	0,7500	1.118,89	212.589,10	0,9	528.669,81

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	237,00		2.278,48	1	1.0129	1.0011	1	2.310,41
Amostra 2	288,00		1.965,63	1	0.9036	1.1411	1	2.026,75
Amostra 3	200,00		1.457,13	1	1.1892		1	1.732,83
Amostra 4	250,00		2.346,41	1			1	2.346,41
Amostra 5	300,00		1.762,23	1	0.9951		1	1.753,60

Fatores: (1) - Fator Topografia, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Profundidade, (4) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS							Valor Mínimo	Valor Máximo
							2.034,00	1.423,80
Saneamento das Amostras (+/-30%)								2.644,20

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	250,00	2.034,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.034,00	509.000,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	15,00	21	Regular	0,00	0,8970	20,00	0,9176

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
0,00	1.322,57	1,212	0,9176	1.470,87	425.000,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
509.000,00	425.000,00	1,0000	934.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 250,00	Valor m²: R\$ 2.034,00	Valor Terreno: R\$ 509.000,00
Área da Edificação (m²): 288,77	Valor m²: R\$ 1.470,87	Valor Edificação: R\$ 425.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 653.800,00

Valor Imóvel: R\$ 934.000,00

Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 934.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 509.000,00 Valor por extenso: quinhentos e nove mil reais

Valor Edificação R\$ 425.000,00 Valor por extenso: quatrocentos e vinte e cinco 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
8032	0	Indefinido			


Valor Imóvel R\$ 934.000,00 Valor por extenso: novecentos e trinta e quatro 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 JOSE ROBERTO GOMES CREA / CAU 0601238927

Local e Data São Paulo 24/10/2017



"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 imóvel avaliado, 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
Descrição
Data Foto 24/10/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/10/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/10/2017

Fotos da Amostra 1

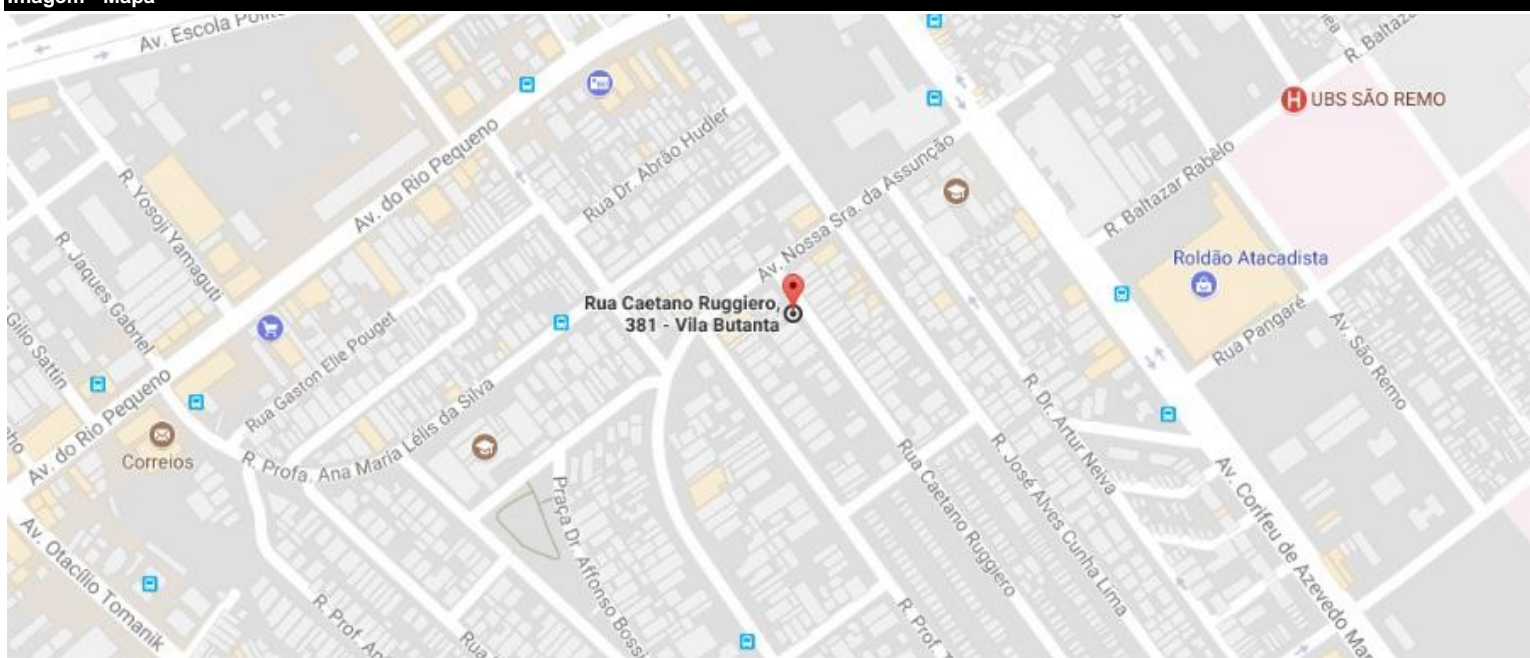
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa