

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROGERIO MARTHOS		Nº CPF / CNPJ 56629710800		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 2.481.721,00		Data Venda		Nº Controle Interno 3004000156170320424	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 11		Matrícula: 323928	
Logradouro R POMPILO VENTURI		Nº S/N		Complemento	
Bairro SETE PRAIAS		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 04477-010		Latitude -23.717030	
				Longitude -46.641180	
Caracterização da Região					
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo		Restritivos: ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☒ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☐ Centro Comercial ☒ Escola ☒ Segurança ☒ Ônibus ☐ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro Jardim Apura, Praia Vermelha, Jardim Oscar Borba.		Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 55.406,00 m² Testada (Frente): 173,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
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 Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo	
				Estado Conservação Edifício ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga Autônoma ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☒ Outro - Descrever Abaixo Terreno		Indício Ocupação Imóvel ☐ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo	
Uso Imóvel: Trata-se de um Terreno		Fechamento das Paredes:		Nº Banheiros: 0	
Fachada Trata-se de um Terreno		Esquadrias Trata-se de um Terreno		Nº Andares do Imóvel Avaliando 0	
				Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 0,00 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel ☐ 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

Sim

Data da Vistoria: 05/02/2020

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

Não se aplica.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

Não se aplica.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

Não se aplica.

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?

☐

Não se aplica.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 3.125.000,00 Valor por extenso: três milhões e cento e vinte e cinco mil reais

Valor Edificação R\$ 0,00 Valor por extenso: zero real

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	Valor de Liquidação Forçada
323928	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 3.125.000,00	Valor por extenso: três milhões e cento e vinte e cinco 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
06/02/2020

"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 Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 05/02/2020



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 05/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 05/02/2020



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 05/02/2020



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 05/02/2020



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 05/02/2020



Representação Fachada
Descrição Identificação do logradouro
Data Foto 05/02/2020



Representação Fachada
Descrição Identificação do logradouro
Data Foto 05/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 05/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 05/02/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/06/2021 às 12:00, sob o número WGRU2021049533192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000332-93.2019.8.26.0224 e código tcSGJJeFn.

Imagem - Mapa

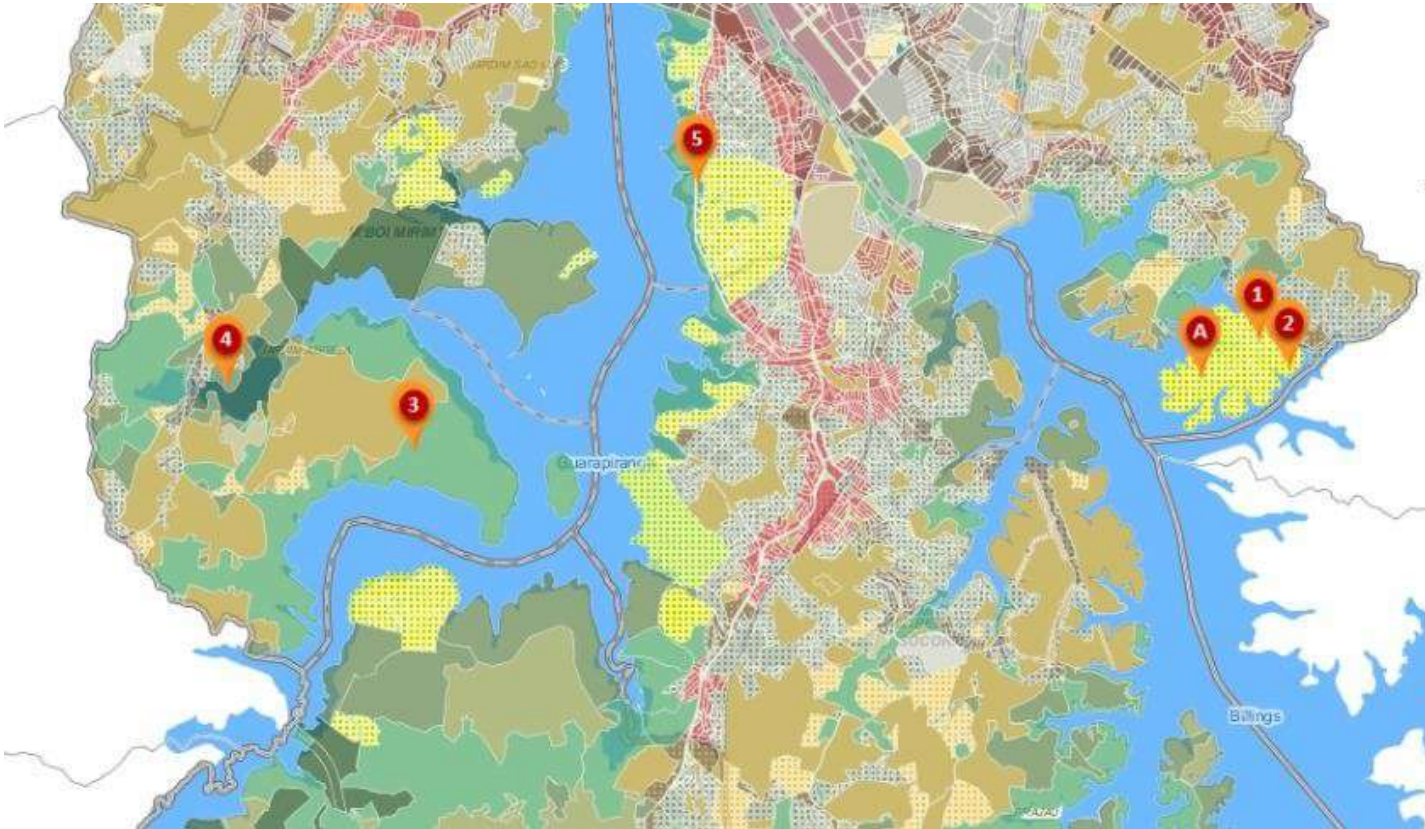


Representação: Mapa



Representação: Mapa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/06/2021 às 12:00, sob o número WGRU21702-3. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000332-93.2019.8.26.0224 e código 6cSGJeFn.



Representação: Mapa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RAMOS BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/06/2021 às 12:00 , sob o número WGRU2170295331919. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000332-93.2019.8.26.0224 e código tcSGJJeFn.