

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

BRUNO RAMOS FERNANDES

Nº CPF / CNPJ

41698237880

Nome Empreendimento

Condomínio Residencial Araucária

Valor Compra Venda

R\$ 2.500.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno

5769235

Proprietário / Construtora

Nº Cartório:

Matrícula:

199452

Logradouro

R ARAUCARIA

Nº

592

Andar

Complemento

CS 2

Bairro

JARDIM FRANCA

Cidade

SAO PAULO

UF

SP

CEP

02338-010

Latitude

-23.474218

Longitude

-46.615619

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:

Asfalto

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

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):

273,86

m²

Testada (Frente):

0,00

m

Lado Direito:

m

Fração Ideal:

%

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: R\$ 300,00

☒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

Indício Ocupação Imóvel

☐Habitado

☒Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel

☒Alto

☐Normal

☐Baixo

☐Mínimo

Uso Imóvel:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Alvenaria

Nº Banheiros:

1

Fachada

Pintura Texturizada / Pátina / Stucco

Esquadrias

Alumínio

Nº Andares do Imóvel Avaliando

3

Nº Dormitórios

0

Dimensões

Área Privativa: 549,19 m²

Área Comum (m²): 148,21 m²

Área Total (m²): 697,40 m²

Área Averbada: 0 m²

Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 10

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

Suíte

4

Madeira

Massa corrida

Massa

Banheiro

1

Cerâmico

Cerâmico

Massa

Sala de Estar / Visitas

2

Granito

Massa corrida

Gesso-sanca

Lavabo

2

Granito

Massa corrida

Gesso-sanca

Cozinha

2

Granito

Cerâmico

Gesso-sanca

Escritório

1

Granito

Massa corrida

Massa

Churrasqueira

1

Cerâmico

Cerâmico

Telha aparente

Garagem

1

Cerâmico

Cerâmico

Massa

Sala de TV

1

Madeira

Massa corrida

Massa

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

Imóvel tecnicamente aprovado, condicionado à regularização da área construída real.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 28/02/2020

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

☒

☐

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

☐

☒

Durante a vistoria, o avaliador verificou in loco que a área real construída é a área total mencionada na matrícula (697,399 m²).

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

☐

☒

IPTU informa apenas área construída de 554,00 m².

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

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

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

1. Imóvel avaliando possui 3 pavimentos com os compartimentos distribuídos conforme: - Térreo: garagem, também utilizada como salão de festas, 1 cozinha, 1 lavanderia e banheiro;- Superior: sala de estar com lareira, escritório, sala de leitura, cozinha, piscina, lavabo, área gourmet; - Superior 2: 4 suítes e sala íntima.2. Verificou-se que a identificação numérica do condomínio especificada na matrícula está divergente com a verificada in loco, portanto, o condomínio foi localizado a partir da vinculação entre IPTU e nº do contribuinte, mencionado nas documentações.3. Durante a vistoria, o avaliador verificou in loco que a área real construída é a área total mencionada na matrícula (697,399 m²), ou seja, a matrícula apresenta equívocos na redição.4. Para efeito de cálculo considerou-se apenas a área construída averbada na matrícula, conforme especificação da instituição financeira solicitante.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R ARAUCARIA

Nº 592

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM FRANCA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02338-010

Latitude -23.474218

Longitude -46.615619

Descrição 4 suítes, 1 banheiro, 1 sala, 2 lavabos, 2 cozinhas, sala de leitura, 1 escritório, 1 sala íntima e garagem/salão de festas.

Fonte de Informações Julio Ribeiro

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 8

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 2.340.000,00

Data Venda / Oferta 02/03/2020

Valor m² R\$ 4.500,00

Padrão Alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 520,00

Área Privativa 520

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro AV NOVA CANTAREIRA

Nº 3003

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro TUCURUVI

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02341-000

Latitude -23.472208

Longitude -46.617446

Descrição 3 suítes, sala, cozinha, área gourmet.

Fonte de Informações Mirante Negocios Imobiliarios

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 2.480.000,00

Data Venda / Oferta 03/03/2020

Valor m² R\$ 5.511,11

Padrão Alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 450,00

Área Privativa 450

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R DO ALTO

Nº 144

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro TUCURUVI

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02342-000

Latitude -23.474158

Longitude -46.612812

Descrição 4 suítes, 3 banheiros, sala, cozinha, espaço gourmet, sala íntima.

Fonte de Informações Mirante - Carlos

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 8

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 2.180.000,00

Data Venda / Oferta 02/03/2020

Valor m² R\$ 4.541,67

Padrão Alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 480,00

Área Privativa 480

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R JOSE DE ALBUQUERQUE MEDEIROS

Nº 444

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro AGUA FRIA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02336-000

Latitude -23.480411

Longitude -46.616482

Descrição 3 suítes, sala, cozinha, lavabo, despensa.

Fonte de Informações Mirante - Carlos

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00

Data Venda / Oferta 02/03/2020

Valor m² R\$ 4.454,55

Padrão Alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 220,00

Área Privativa 220

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro AV NOVA CANTAREIRA

Nº 3003

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro TUCURUVI

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 02341-000

Latitude -23.472208

Longitude -46.617446

Descrição 4 suítes, sala de estar, sala de jogos, cozinha, escritório, banheiro.

Fonte de Informações Mirante Negocios Imobiliarios

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 3.300.000,00

Data Venda / Oferta 28/02/2020

Valor m² R\$ 6.111,11

Padrão Alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 540,00

Área Privativa 540

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2018)

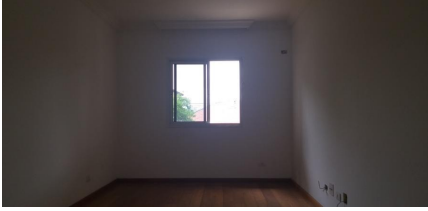
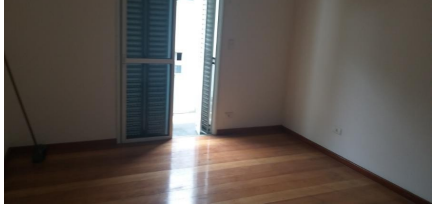
Página 2 / 10

Tabela de homogenização								
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III				
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores								
Método de Computação: Misto								
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	520,00	2.340.000,00	4.500,00	0,9000	0,9940	1,0000	4.025,70	
Amostra 2	450,00	2.480.000,00	5.511,11	0,9000	0,9940	1,0000	4.930,24	
Amostra 3	480,00	2.180.000,00	4.541,67	0,9000	0,9940	1,1060	4.496,25	
Amostra 4	220,00	980.000,00	4.454,55	0,9000	0,9940	1,2210	4.871,05	
Amostra 5	540,00	3.300.000,00	6.111,11	0,9000	0,9940	1,0000	5.467,00	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção						MÉDIAS DAS AMOSTRAS		
						Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.330,63
							Valor Máximo	6.185,46
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 273,86			Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 549,19			Valor m²: R\$ 4.758,05		Valor Edificação: R\$ 2.613.073,47			
Valor de Liquidez: R\$ 1.913.000,00			Valor Imóvel:		R\$ 2.613.073,47			
			Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 2.613.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 2.613.000,00	Valor por extenso: dois milhões e seiscentos e treze 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	Valor de Liquidação Forçada		
Valor Imóvel	R\$ 2.613.000,00	Valor por extenso: dois milhões e seiscentos e treze mil reais						
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador								
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:								
Nome da Empresa LVN ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA			Nome do Avaliador Everton Silva de Souza		CREA / CAU 5069289165			
Local e Data São Paulo 16/03/2020								

"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 imóvelavaliado, 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 Vista da Rua Descrição Placa do logradouro Data Foto 28/02/2020	 Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 28/02/2020	 Representação Identificação Numérica Descrição Identificação numérica do condomínio Data Foto 28/02/2020
 Representação Fachada Descrição Fachada do condomínio Data Foto 28/02/2020	 Representação Sala de Estar / Visitas Descrição Data Foto 28/02/2020	 Representação Sala de Reunião Descrição Sala de leitura Data Foto 28/02/2020
 Representação Lavabo Descrição Data Foto 28/02/2020	 Representação Cozinha Descrição Data Foto 28/02/2020	 Representação Área de Serviço Coberta Descrição Data Foto 28/02/2020
 Representação Escritório Descrição Data Foto 28/02/2020	 Representação Sala de TV Descrição Sala íntima Data Foto 28/02/2020	 Representação Suíte Descrição Suíte 1 Data Foto 28/02/2020
 Representação Banheiro Suíte Descrição Data Foto 28/02/2020	 Representação Suíte Descrição Suíte 2 Data Foto 28/02/2020	 Representação Banheiro Suíte Descrição Data Foto 28/02/2020
 Representação Suíte Descrição Suíte 3 Data Foto 28/02/2020	 Representação Banheiro Suíte Descrição Data Foto 28/02/2020	 Representação Suíte Descrição Suíte master Data Foto 28/02/2020



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 28/02/2020



Representação Piscina

Descrição

Data Foto 28/02/2020



Representação Quarto de Vestir

Descrição Closet

Data Foto 28/02/2020



Representação Churrasqueira

Descrição Área gourmet

Data Foto 28/02/2020



Representação Garagem

Descrição Garagem / Salão

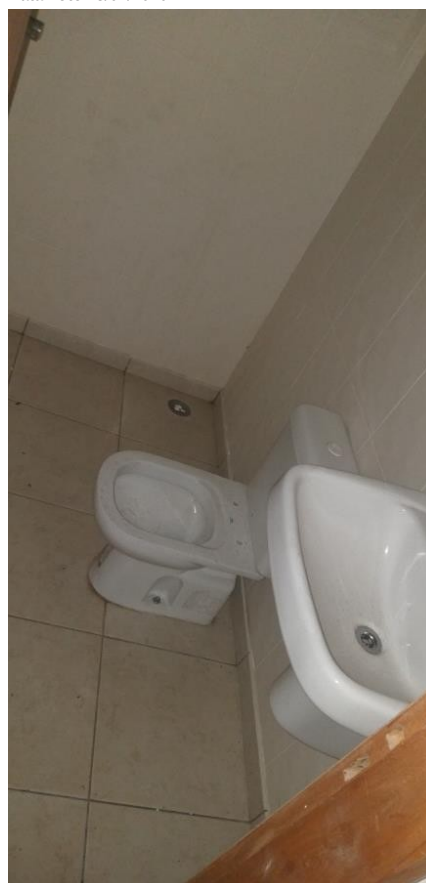
Data Foto 28/02/2020



Representação Banheiro

Descrição Banheiro piscina

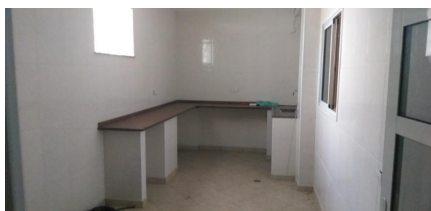
Data Foto 28/02/2020



Representação Lavabo

Descrição

Data Foto 28/02/2020



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 28/02/2020



Representação Fachada
Descrição Interna
Data Foto 13/03/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Avaliando
Data Foto 13/03/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



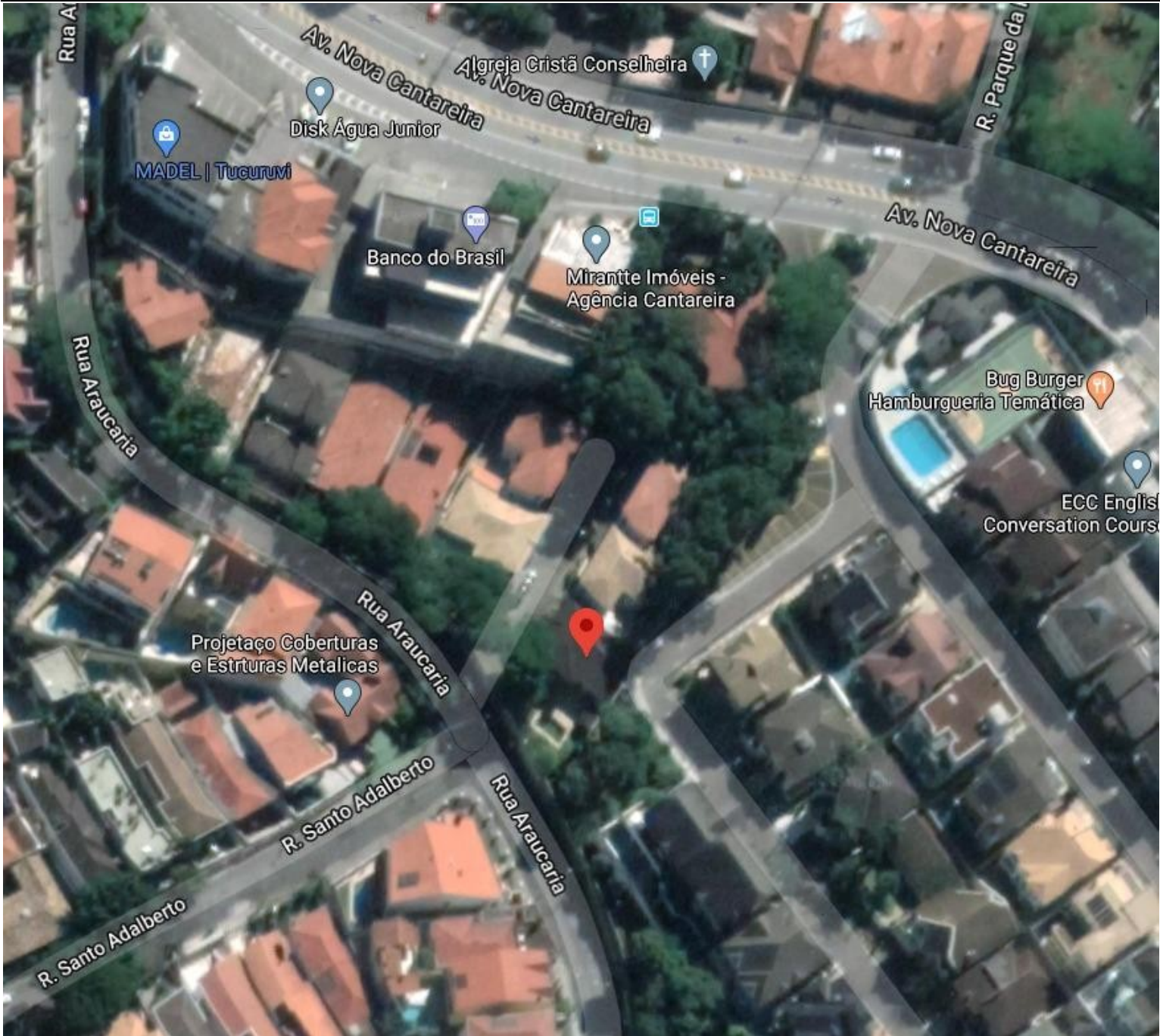
Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

