



# Laudo de avaliação de imóveis

DNRJ Outros Produtos

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PACIFIC COMPANY IMPORTACAO		Nº CPF / CNPJ 15472013000130		Nome Empreendimento Edifício Morangatu	
Valor Compra Venda R\$ 955.100,00		Data Venda		Nº Controle Interno 178760	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 9		Matrícula: 178760	
Logradouro R ARMINDO GUARANA		Nº 45		Andar	
Bairro VILA REGENTE FEIJO		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 03335-070		Latitude -23.554047	
				Longitude -46.568161	

## Caracterização da Região

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura</b> <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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro</b> 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 type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b> Vila Gomes Cardim, Água Rasa e Vila Santo Estevão		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 5,360900 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
---	--	--	--	--	--

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

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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 Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo				Estado Conservação Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Imóvel</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 15 <b>Ano Construção</b>		<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	---	--	---	--	--	--	---	--

Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 6	
-------------------------	--	-----------------------------------	--	-----------------	--

Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1		Nº Dormitórios	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 358,33 m² Área Comum (m²): 250,98 m² Área Total (m²): 609,32 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²				<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 6 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <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

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

Não foi fornecido o IPTU do imóvel.

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

Não foi realizada vistoria interna.

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

Não foi fornecido o IPTU do imóvel e não foi realizada vistoria interna.

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?

Não foi realizada vistoria interna.

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

Não foi realizada vistoria interna.

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 foi realizada vistoria interna.

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?

Não foi realizada vistoria interna.

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

15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Não foi fornecido o IPTU do imóvel. Não foi realizada vistoria interna. Sr Moisés (controlador de acesso) não está autorizado a informar se o imóvel está ocupado.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R ARMINDO GUARANA

Nº 4

Andar 515

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA REGENTE FEIJO

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03335-070

Latitude -23.553930

Longitude -46.568630

Descrição Edifício Morangatu

Fonte de Informações Daniel

Telefone (11) 3386-0600

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 8

Nº Dormitórios 0

Nº Banheiros 3

Idade Aparente 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 3.400.000,00

Data Venda / Oferta 20/08/2018

Valor m² R\$ 7.727,27

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 440,00

Área Privativa 440

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R CANDIDO LACERDA

Nº 137

Andar 16

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA REGENTE FEIJO

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03336-010

Latitude -23.553817

Longitude -46.565373

Descrição Edifício Chateau de Versailles

Fonte de Informações Pita

Telefone (11) 2672-4004

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 4

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 2.000.000,00

Data Venda / Oferta 20/08/2018

Valor m² R\$ 6.779,66

Padrão Médio-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 295,00

Área Privativa 295

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R FREIRE DE ANDRADE

Nº 67

Andar 18

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA REGENTE FEIJO

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03334-010

Latitude -23.553200

Longitude -46.571850

Descrição Condomínio Première Anália Franco

Fonte de Informações Walter

Telefone (11) 96548-1000

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 3

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00

Data Venda / Oferta 20/08/2018

Valor m² R\$ 7.488,99

Padrão Médio-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 227,00

Área Privativa 227

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R JOA

Nº 351

Andar 25

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALTO DA MOOCA

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03178-200

Latitude -23.550260

Longitude -46.582810

Descrição Condomínio Torre Del Grecco

Fonte de Informações Bruno

Telefone (11) 4323-2003

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 3

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 2.500.000,00

Data Venda / Oferta 20/08/2018

Valor m² R\$ 9.803,92

Padrão Médio-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 255,00

Área Privativa 255

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DA MEACAO

Nº 255

Andar 24

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILA REGENTE FEIJO

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 03335-045

Latitude -23.554352

Longitude -46.569129

Descrição Condomínio Welcome Residências Verticais

Fonte de Informações Elisabete

Telefone (11) 98383-3771

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 5

Nº Dormitórios 0

Nº Banheiros 2

Idade Aparente 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 3.200.000,00

Data Venda / Oferta 20/08/2018

Valor m² R\$ 8.080,81

Padrão Médio-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 396,00

Área Privativa 396

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo


Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	440,00	3.400.000,00	7.727,27	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.954,54
Amostra 2	295,00	2.000.000,00	6.779,66	0,9000	1,0000	1,0900	0,9100	1,0000	1,0000	6.052,27
Amostra 3	227,00	1.700.000,00	7.488,99	0,9000	1,0000	0,9700	0,9400	1,0200	0,9900	6.205,84
Amostra 4	255,00	2.500.000,00	9.803,92	0,9000	1,0000	0,9400	0,8800	1,0200	0,9800	7.295,90
Amostra 5	396,00	3.200.000,00	8.080,81	0,9000	1,0000	0,9400	0,9000	1,0000	0,9800	6.029,67
Fatores:										6.507,64
(1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Equivalência, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Andar										MÉDIAS DAS AMOSTRAS
										4.555,35
										6.259,94

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

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 358,33		Valor m²: R\$ 6.507,64		Valor Edificação: R\$ 2.332.000,00		
Valor de Liquidez: R\$ 1.683.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 2.332.000,00		
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 2.332.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 2.332.000,00	Valor por extenso: dois milhões e trezentos e trinta e dois 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
178760	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 2.332.000,00	Valor por extenso: dois milhões e trezentos e trinta e dois 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 20/08/2018						

"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 20/08/2018



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 20/08/2018



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 20/08/2018



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 20/08/2018



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 20/08/2018

Fotos da Amostra 1

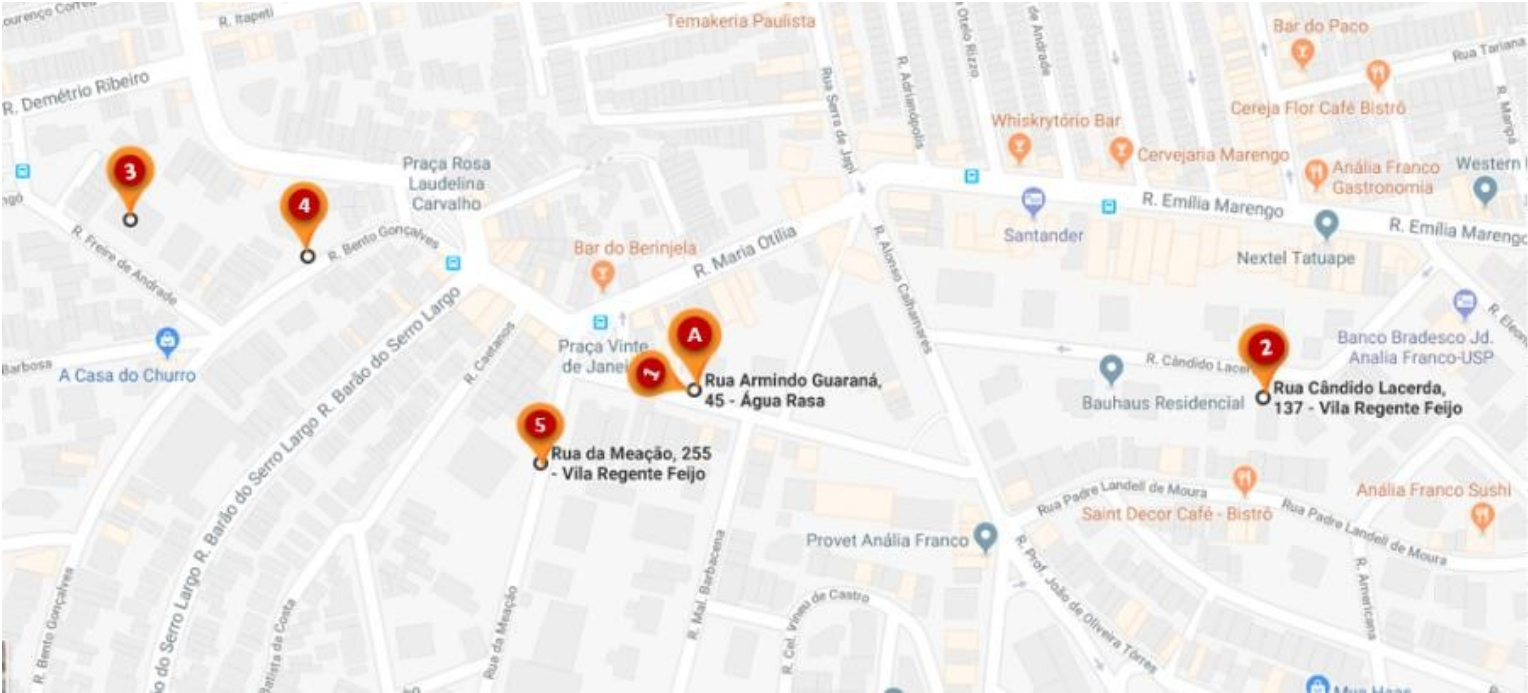
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa