

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	Complemento AP 151
------------------------------	-------	-------	--------------------

Bairro VILA REGENTE FEIJÓ	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03335-070	Latitude -23.554047	Longitude -46.568161
---------------------------	------------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura	Restritivos:					
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Tipo Pavimentação: Asfalto

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Shopping	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Parque
	Localização	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%
		<input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75%
	Área Urbanizada	<input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25%
	Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial
		<input type="checkbox"/> Residencial
	Limites do Bairro	Vila Gomes Cardim, Água Rasa e Vila Santo Estevão

 Alto Médio-alto Baixo
 Médio
 Médio-baixo

Fatores Valorizantes
 Vista - Mar Metrô
 Vista - Parque Vista Permanente
 Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	
<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado	<input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive	<input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Área (em m ²): 0,00 <input type="checkbox"/> m ² Fração Ideal: 5,360900 <input type="checkbox"/> %

Testada (Frente): 0,00 m

Lado Direito: 0,00 m

Lado Esquerdo: 0,00 m

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
----------------------------	------------------------------------	---

 Corretor Proprietário / Construtora Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Responsável Construtora Engenheiro da Obra Zelador Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado			
Nº Andares	Tipo:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:

Valor Condomínio:
 Por Mês Por Ano

Descrição dos Andares	Uso Condomínio: Residencial	Padrão de Construção do Condomínio	Estado Conservação Condomínio
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Mídia <input type="checkbox"/> Baixo

Infraestrutura do Imóvel			
<input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo

 Lavanderia Coletiva Depósito Individual

 Vigilância Eletrônica Jardins

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

 Bom Regular

 Ruim Em Construção

 Alto Normal

 Baixo Mínimo

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

Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado	Nº Dormitórios
Dimensões		Nº Vagas Cobertas	Face Imóvel

Área Privativa: 358,33 <input type="checkbox"/> m ²	Área Comum (m ²): 250,98 <input type="checkbox"/> m ²	Área Total (m ²): 609,32 <input type="checkbox"/> m ²	Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
--	--	--	--

Área Averbada: _____ m ²	Área não Averbada: _____ m ²		
-------------------------------------	---	--	--

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

Data da Vistoria: 20/08/2018

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

Não foi fornecido o IPTU do imóvel.

Sim

Não

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

Não foi realizada vistoria interna.

Sim

Não

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.

Sim

Não

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?

Não foi realizada vistoria interna.

Sim

Não

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

Não foi realizada vistoria interna.

Sim

Não

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?

Não foi realizada vistoria interna.

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?

Não foi realizada vistoria interna.

Sim

Não

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

Sim

Não

15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?

Sim

Não

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 m ² R\$ 7.727,27	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 440,00
Área Privativa 440			Área Comum (m ²)		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 m ² R\$ 6.779,66	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 295,00
Área Privativa 295			Área Comum (m ²)		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 m ² R\$ 7.488,99	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 227,00
Área Privativa 227			Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R JOA		Nº 351	Andar 25	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro ALTO DA MOCA	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 m ² R\$ 9.803,92	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 255,00
Área Privativa 255			Área Comum (m ²)		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 m ² R\$ 8.080,81	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 396,00
Área Privativa 396			Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)	Homogeneização (R\$/m ²)					
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Amostra 1	440,00	3.400.000,00	7.727,27	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Amostra 2	295,00	2.000.000,00	6.779,66	0,9000	1,0000	1,0900	0,9100	1,0000	1,0000
Amostra 3	227,00	1.700.000,00	7.488,99	0,9000	1,0000	0,9700	0,9400	1,0200	0,9900
Amostra 4	255,00	2.500.000,00	9.803,92	0,9000	1,0000	0,9400	0,8800	1,0200	0,9800
Amostra 5	396,00	3.200.000,00	8.080,81	0,9000	1,0000	0,9400	0,9000	1,0000	0,9800

Fatores: (1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Equivalência, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Andar

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 6.507,64

Saneamento das Amostras (+/-30%) Valor Mínimo 4.555,35

Valor Máximo 8.259,94

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 358,33	Valor m ² : R\$ 6.507,64	Valor Edificação: R\$ 2.332.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 1.683.000,00	Valor Imóvel: Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 2.332.000,00 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 (m ²)	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

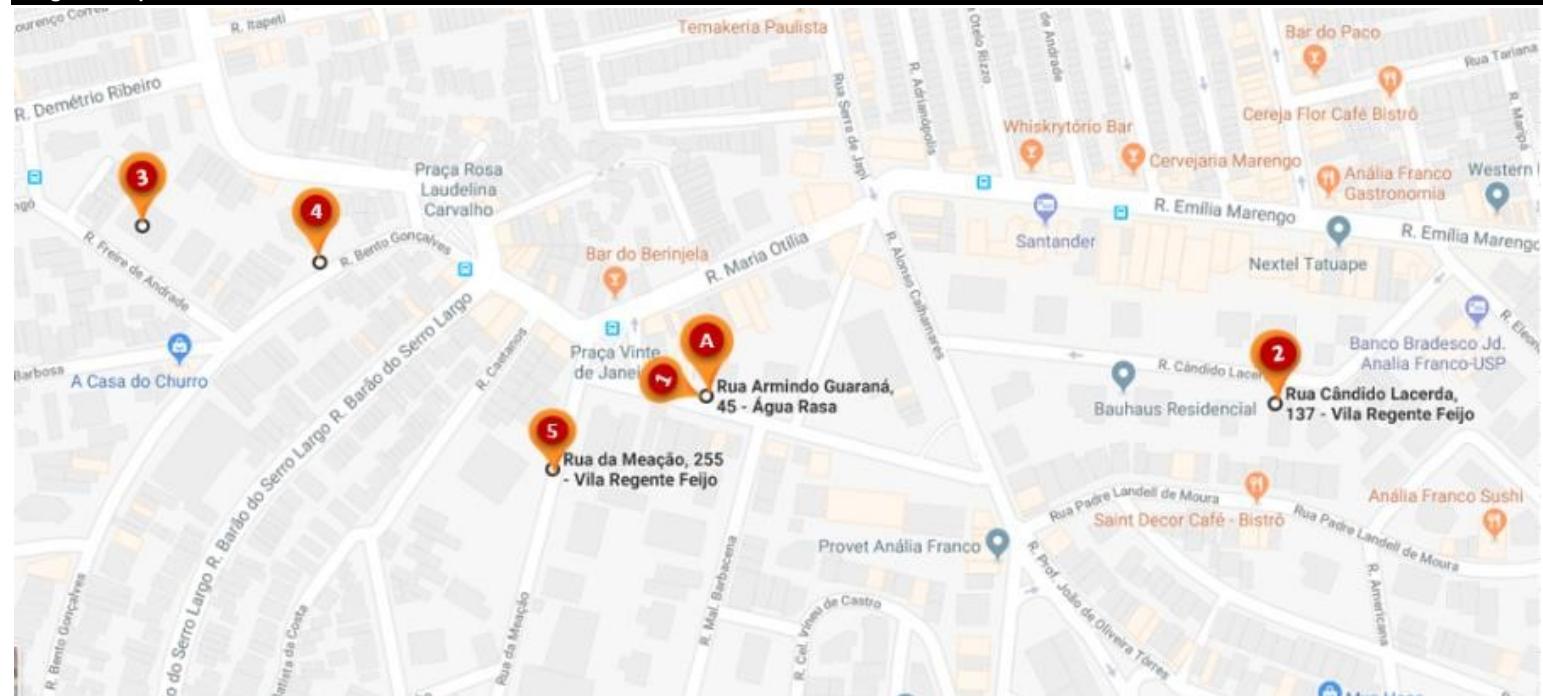
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa