



Identificação do Imóvel									
Proponente / Comprador LILIAN ANDREIA GIUSTI PICCA				Nº CPF / CNPJ 11634166817			Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 1.180.302,70				Data Venda			Nº Controle Interno 01 0007 0678 23001 080 6		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 9		Matrícula: 259.586					
Logradouro R PINGUINS		Nº 4		Andar			Complemento		
Bairro CHACARA SANTO ANTONIO		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 03407-090		Latitude -23.543734 Longitude -46.548020	
Caracterização da Região									
Região ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☐ Gás Canalizado				Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☐ Segurança ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Vista ☐ Igreja ☒ Centro Comercial ☒ Ônibus ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Outro - Descrever Abaixo ☒ Escola ☐ Rede Bancária ☐ Clínicas/Hospitais ☐ Parque			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 do Uso do Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Médio-alto ☐ Baixo ☐ Médio ☒ Médio-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana ☐ Desnível Pronunciado ☐ Active ☐ Declive		Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área (em m²): 266,00 m² Testada (Frente): 6,93 m Lado Direito: 38,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 7,16 m Lado Esquerdo: 37,80 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador ☐ 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:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição dos Andares		Uso do Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio ☐ Alto ☐ Médio-alto ☐ Médio ☐ Médio-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Condomínio ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Imóvel ☐ 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 Avaliado ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Anos 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo
Uso Imóvel: Residencial					Fechamento das Paredes: Alvenaria				
Fachada Pintura		Esquadrias			Nº Andares do Imóvel Avaliado 1			Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 236,00 m² Área Averbada: 236 m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Garagem Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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

Vistoria externa. A idade aparente e estado de conservação do imóvel foram considerados conforme fachada externa do imóvel. NOTA: A matrícula averba a construção, porém não quantifica a área, para fins de cálculo foi considerada a área conforme IPTU, não sendo possível aferir se refere-se ao imóvel atualmente.Consta 1 dormitório apenas para efeitos de preenchimento.

QUESTÕES COMPLEMENTARES

Sim

Não

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

☒

☐

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

☐

☒

A matrícula averba a construção, porém não quantifica a área, para fins de cálculo foi considerada a área conforme IPTU, não sendo possível aferir se refere-se ao imóvel atualmente.

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

☒

☐

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 localizada em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?

☒

☐

Observações Finais

Vistoria externa. A idade aparente e estado de conservação do imóvel foram considerados conforme fachada externa do imóvel. NOTA: A matrícula averba a construção, porém não quantifica a área, para fins de cálculo foi considerada a área conforme IPTU, não sendo possível aferir se refere-se ao imóvel atualmente.Consta 1 dormitório apenas para efeitos de preenchimento.

Amostras:									
						Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☒ Área Total (m²) ☐ Terreno			
1	Logradouro R SANTA GERTRUDES		Nº 751		Andar		Complemento ESQ RUA CEL MENDONCA		Proximidade do Imóvel km
	Bairro CHACARA SANTO ANTONIO		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 03408-020		Latitude -23.547834
									Longitude -46.550247
	Descrição 3 dormitórios sendo 1 suíte. Demais dependências e 5 vagas					Fonte de Informações Dinâmica Consultoria Imobiliária		Telefone (11) 4305-9931	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem		Nº Dormitórios		Idade Aparente 20		Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Bom								
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.470.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2017		Valor m² R\$ 5.444,44	Padrão Médio		Testada (Frente) 13,00		Área do Terreno (em m²) 300,00
								Área da Edificação (m²) 270,00	
Área Privativa 0			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R SANTA GERTRUDES		Nº 444		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km
	Bairro CHACARA SANTO ANTONIO		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 03408-020		Latitude -23.547356
									Longitude -46.553205
	Descrição 2 Sobrados conectados que podem ser desmembrados e ter uso comercial. 5 Dormitórios sendo 3 suítes e 4 vagas					Fonte de Informações BMC Imobiliária		Telefone (11) 2306-6839	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem		Nº Dormitórios		Idade Aparente 10		Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Bom								
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.280.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2017		Valor m² R\$ 5.245,90	Padrão Médio		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 179,50
								Área da Edificação (m²) 244,00	
Área Privativa 0			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R BOA ESPERANCA		Nº 328		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km
	Bairro CHACARA SANTO ANTONIO		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 03408-000		Latitude -23.545884
									Longitude -46.553108
	Descrição 4 Dorm. Sendo 2 suítes, demais dependências e 2 vagas					Fonte de Informações Nathy Imóveis		Telefone (11) 3774-5902	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem		Nº Dormitórios		Idade Aparente 15		Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Bom								
	Valor Venda / Oferta R\$ 720.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2017		Valor m² R\$ 3.600,00	Padrão Médio		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 102,00
								Área da Edificação (m²) 200,00	
Área Privativa 0			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R CORONEL MENDONCA		Nº 595		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km
	Bairro CHACARA SANTO ANTONIO		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 03409-000		Latitude -23.544981
									Longitude -46.549618
	Descrição 3 Dorm. Sendo 1 suíte e 4 vagas					Fonte de Informações CASALINDA SUCESSO IMÓVEIS		Telefone	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem		Nº Dormitórios		Idade Aparente 20		Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Bom								
	Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2017		Valor m² R\$ 4.245,28	Padrão Médio		Testada (Frente) 8,00		Área do Terreno (em m²) 200,00
								Área da Edificação (m²) 212,00	
Área Privativa 0			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R CORONEL MENDONCA		Nº S/N		Andar		Complemento AO LADO DIREITO 309		Proximidade do Imóvel km
	Bairro CHACARA SANTO ANTONIO		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 03409-000		Latitude -23.547184
									Longitude -46.550163
	Descrição Casa com 2 dormitório demais dependências e mais dois galpões no fundo					Fonte de Informações Sasso e Perrone		Telefone (11) 2692-9272	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem		Nº Dormitórios		Idade Aparente 25		Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Regular								
	Valor Venda / Oferta R\$ 795.000,00	Data Venda / Oferta 18/07/2017		Valor m² R\$ 2.564,51	Padrão Médio		Testada (Frente) 10,00		Área do Terreno (em m²) 200,00
								Área da Edificação (m²) 310,00	
Área Privativa 0			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação:					Grau de Precisão:						
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	270,00	1.470.000,00	5.444,44	0,9	1	1	0,922664122915387	1	1.00639097744361		
Amostra 2	244,00	1.280.000,00	5.245,90	0,9	1	1	0,795125707525961	0,86	1.23605671560517		
Amostra 3	200,00	720.000,00	3.600,00	0,9	1	1	0,922664122915387	0,92	1.53678313430635		
Amostra 4	212,00	900.000,00	4.245,28	0,9	1	1	0,922664122915387	1	1.08639097744361		
Amostra 5	310,00	795.000,00	2.564,51	0,9	1	1	1,00598805566627	1,12	1.33139097744361		
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS		4.122,08		
(1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Vaga / Terreno						Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 2.885,46		
									Valor Máximo 5.358,70		

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: SEPT2016)

Página 2 / 5

Cálculo Valor Avaliação					
Área do Terreno (m²): 266,00		Valor m²: R\$ 2.556,78		Valor Terreno: R\$ 680.102,44	
Área da Edificação (m²): 236,00		Valor m²: R\$ 1.240,29		Valor Edificação: R\$ 292.708,44	
Valor de Liquidez: R\$ 681.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 972.810,88	
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 973.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento					
Valor Terreno	R\$ 680.000,00	Valor por extenso: seiscentos e oitenta mil reais			
Valor Edificação	R\$ 293.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e três 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
259.586	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 973.000,00	Valor por extenso: novecentos e setenta e três mil reais			
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador					
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:					
Nome da Empresa LVC			Nome do Avaliador LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL	CREA / CAU 0600832340	
Local e Data	Empresa / CREA / Assinatura				
Jundiaí 19/07/2017	LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda. CREA n.º 1192180				

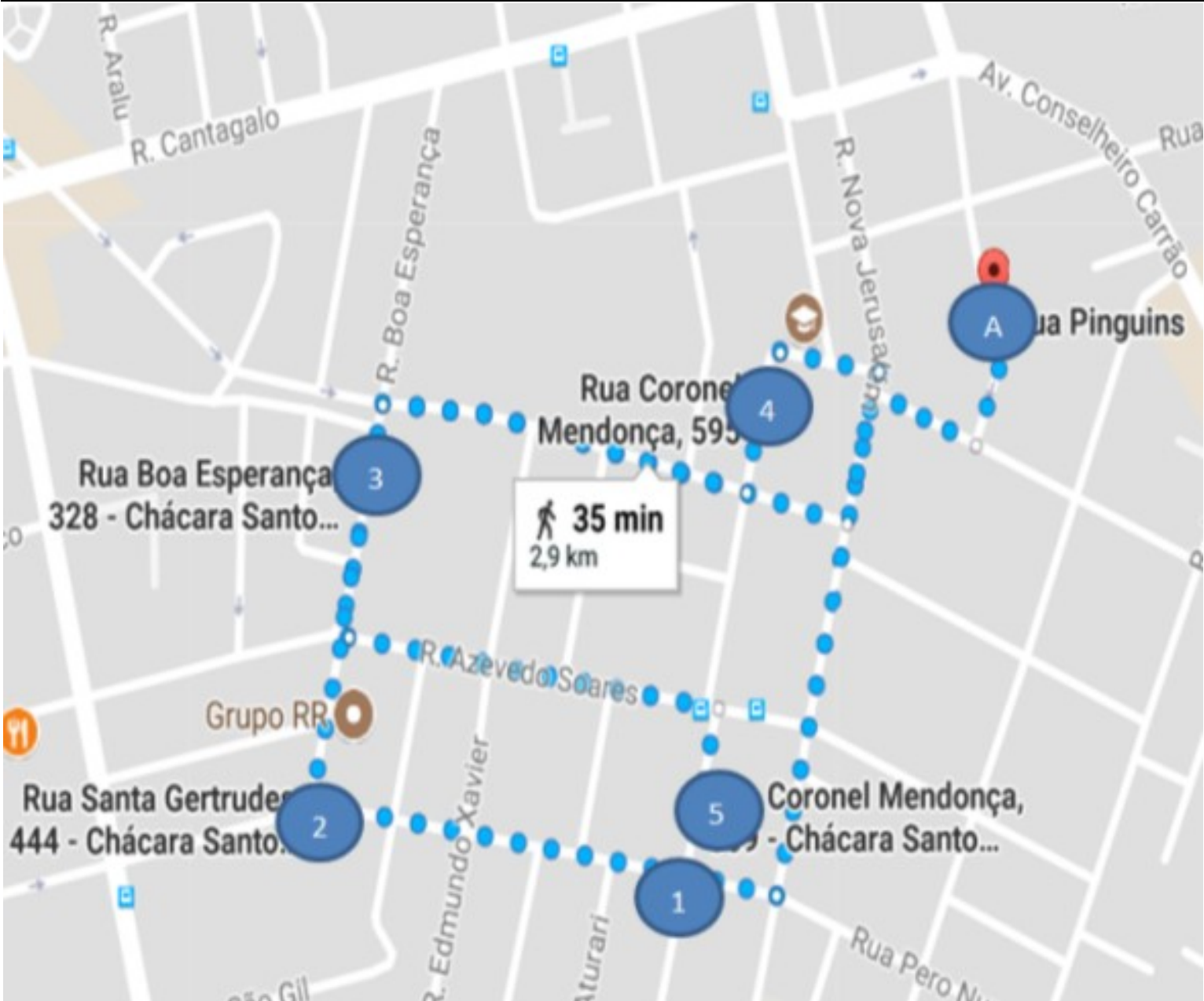
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 18/07/2017	Representação Fachada Descrição Data Foto 18/07/2017	Representação Fachada Descrição identificação do logradouro Data Foto 18/07/2017
		
Representação Fachada Descrição vizinho Data Foto 18/07/2017	Representação Fachada Descrição Data Foto 18/07/2017	Representação Fachada Descrição identificação do imóvel Data Foto 18/07/2017
		
	Representação Fachada Descrição Data Foto 18/07/2017	Representação Fachada Descrição vizinho Data Foto 18/07/2017
		
Representação Fachada Descrição Data Foto 18/07/2017	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 18/07/2017	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 18/07/2017
Fotos da Amostra 1		
Fotos da Amostra 2		
Fotos da Amostra 3		
Fotos da Amostra 4		
Fotos da Amostra 5		

Imagem - Mapa



Representação: Mapa