

Identificação do Imóvel	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Marcelo Alex Custodio	Nº CPF / CNPJ 24546903812
Nome Empreendimento Edifício Deauville	
Valor Compra Venda R\$ 83.699,43	Data Venda
Nº Controle Interno 2045000124990002991	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 15 Matrícula: 81831
Logradouro R MARQUES DE SABARA	Nº 210 Andar 1 Complemento AP 12
Bairro REAL PARQUE	Cidade SAO PAULO UF SP CEP 05684-020 Latitude -23.605579 Longitude -46.705824
Caracterização da Região	
Região <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	Infraestrutura <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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" 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 type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Análise da Região do Bairro 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 Limites do Bairro Jardim Panorama, Morumbi e Cidade Monções.
Terreno Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 4,305791 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo Fatores Valorizantes <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	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado	
Nome Acompanhante Vistoria: _____ Contato Telefônico Acompanhante: _____	
Tipo do Acompanhante <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 checked="" type="checkbox"/> Médio-alto <input 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	
Infraestrutura do Imóvel <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 checked="" type="checkbox"/> Jardins	
Tipo Imóvel Avaliado <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	
Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	
Idade Aparente Anos 25 Ano Construção _____	
Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
Padrão Acabamento Imóvel <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: 1	
Fachada Pintura _____ Esquadrias Alumínio _____ Nº Andares do Imóvel Avaliado 1 Nº Dormitórios _____	
Dimensões Área Privativa: 169,93 m² Área Comum (m²): 176,96 m² Área Total (m²): 346,89 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²	
Nº Vagas Cobertas Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 0 Face Imóvel <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 _____	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAIS CORRADI FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0034968-73.2017.8.26.0224 e código 4A82738.

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: 28/11/2018
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 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? Sim Não
 Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 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? 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? Sim Não
 Não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de Contaminação? Sim Não

Observações Finais

Não foi realizada vistoria interna no imóvel. O porteiro Sr. Batista não estava autorizado a informar se o imóvel encontra-se habitado.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R MARQUES DE SABARA	Nº 210	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro REAL PARQUE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05684-020	Latitude -23.605579	Longitude -46.705434
Descrição Condomínio Deauville		Fonte de Informações Rodrigo		Telefone (11) 4218-0707	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 25	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 1.250.000,00	Data Venda / Oferta 28/11/2018	Valor m² R\$ 7.355,97	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 169,93
Área Privativa 169,93			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro R MARQUES DE SABARA	Nº 210	Andar 10	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro REAL PARQUE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05684-020	Latitude -23.605579	Longitude -46.705434
Descrição Condomínio Deauville		Fonte de Informações Ricardo		Telefone (11) 2776-6845	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 25	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 28/11/2018	Valor m² R\$ 7.061,73	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 169,93
Área Privativa 169,93			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R BARAO DE CAMPOS GERAIS	Nº 162	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro REAL PARQUE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05684-000	Latitude -23.607010	Longitude -46.705160
Descrição Condomínio Barão Taubaté		Fonte de Informações Osmar		Telefone (11) 97206-9178	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 25	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 28/11/2018	Valor m² R\$ 6.000,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 150,00
Área Privativa 150			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R BARAO DE CASTRO LIMA	Nº 52	Andar 6	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro REAL PARQUE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05685-040	Latitude -23.607860	Longitude -46.702300
Descrição Condomínio The Peninsula		Fonte de Informações Felipe		Telefone (11) 97592-0041	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 25	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00	Data Venda / Oferta 28/11/2018	Valor m² R\$ 6.343,28	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 134,00
Área Privativa 134			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro AV BARAO DE MONTE MOR	Nº 613	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro REAL PARQUE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05687-010	Latitude -23.608920	Longitude -46.708790
Descrição Parc Royal		Fonte de Informações Adriele		Telefone (11) 4118-2828	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 18	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 790.000,00	Data Venda / Oferta 28/11/2018	Valor m² R\$ 7.523,81	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 105,00
Área Privativa 105			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	169,93	1.250.000,00	7.355,97	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	6.423,36
Amostra 2	169,93	1.200.000,00	7.061,73	0,9000	1,0000	1,0000	0,9800	0,9500	1,0000	5.917,92
Amostra 3	150,00	900.000,00	6.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0900	5.766,28
Amostra 4	134,00	850.000,00	6.343,28	0,9000	1,0000	1,0000	0,9800	0,9600	1,0900	5.854,37
Amostra 5	105,00	790.000,00	7.523,81	0,9000	1,0000	0,9200	1,0000	0,9800	1,0000	6.105,12
Fatores:										
(1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Andar, (6) - Fator Padrão de Construção										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										6.019,31
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 4.209,32 Valor Máximo 7.817,90

LAIS CORRADI FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, inscrita no CNJ nº 106/72018 às 10:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0034968-73.2017.8.26.0224 e código 4A82738.

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 169,93	Valor m²: R\$ 6.013,31	Valor Edificação: R\$ 1.022.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 740.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.022.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 1.022.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.022.000,00	Valor por extenso: um milhão e vinte 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
81831	1	Outro	apartamento	169,93	R\$ 1.022.000,00	R\$ 740.000,00
Valor Imóvel	R\$ 1.022.000,00	Valor por extenso: um milhão e vinte 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 28/11/2018	
--	---

"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".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAIS CORRADI FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos termos do Art. 4º, II, do Lei nº 11.343/2017 e do Art. 11, III, do Lei nº 11.344/2017. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0034968-73.2017.8.26.0224 e código 4A82738.

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/11/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/11/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/11/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/11/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/11/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/11/2018

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAIS CORRADI FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 04/06/2019 às 10:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034968-73.2017.8.26.0224 e código 4A82738.