

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOÃO CARLOS PONTES BASTOS		Nº CPF / CNPJ 10340693819		Nome Empreendimento EDIFÍCIO KENSINGTON PARK	
Valor Compra Venda R\$ 1.627.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 0451230011450	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 15		Matrícula: 128.333	
Logradouro R CAMILLO NADER		Nº 200		Andar	
Bairro VILA MORUMBI		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 05688-031		Latitude -23.612470	
				Longitude -46.706978	
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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: 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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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 Tramontano, Real Parque e Jardim Morumbi		<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"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 0,00 m²    Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 12,058000 %    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					
<b>Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
<b>Nº Andares Tipo:</b>		<b>Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades:</b>	
				<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição dos Andares</b>		<b>Uso Condomínio:</b> Residencial		<b>Padrão de Construção do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				<b>Estado Conservação Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input checked="" type="checkbox"/> Sauna <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 30 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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	
<b>Uso Imóvel:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Nº Banheiros:</b> 3	
<b>Fachada Pintura</b>		<b>Esquadrias Ferro</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado 1</b>	
				<b>Nº Dormitórios</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 289,00 m²    Área Comum (m²): 319,04 m²    Área Total (m²): 608,04 m² Área Averbada: 608,04 m²    Área não Averbada: _____ m²		<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 4 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Piso</b>	
				<b>Parede</b>	
				<b>Ferro / Teto</b>	

**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
Data da Vistoria: 09/11/2018		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não foi realizada vistoria interna no imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não foi realizada vistoria interna no imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não foi realizada vistoria interna no imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não foi realizada vistoria interna no imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não foi realizada vistoria interna no imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não foi realizada vistoria interna no imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de Contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Observações Finais**

Não foi realizada vistoria interna no imóvel. O controlador de acesso, Sr. Roberto, informou que o imóvel encontra-se habitado.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R JOSE DE CRISTO MOREIRA	Nº 100	Andar 5	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA MORUMBI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05688-090	Latitude -23.614400
	Descrição Condomínio Therezinha Briquet		Fonte de Informações Osmar		Telefone (11) 97206-9178
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 10/04/2018	Valor m² R\$ 5.000,00	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 220		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R CAMILLO NADER	Nº 200	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA MORUMBI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05688-031	Latitude -23.612470
	Descrição Edifício Kensington Park		Fonte de Informações Marcus		Telefone (11) 4586-0290
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00	Data Venda / Oferta 10/04/2018	Valor m² R\$ 5.033,56	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 298		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R CAMILLO NADER	Nº 200	Andar 7	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA MORUMBI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05688-031	Latitude -23.612470
	Descrição Edifício Kensington Park		Fonte de Informações Daniel		Telefone (11) 3628-8034
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 6	Idade Aparente 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.380.000,00	Data Venda / Oferta 10/04/2018	Valor m² R\$ 4.600,00	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 300		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R BARAO DE CAMPOS GERAIS	Nº 173	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro REAL PARQUE	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05684-000	Latitude -23.606833
	Descrição Condomínio Edifício Triomphe		Fonte de Informações Marta		Telefone (11) 3882-4000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 6	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.400.000,00	Data Venda / Oferta 10/04/2018	Valor m² R\$ 4.713,80	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 297		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R JOSE DE CRISTO MOREIRA	Nº 242	Andar 10	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA MORUMBI	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 05688-090	Latitude -23.613928
	Descrição Condomínio Palm Springs		Fonte de Informações Antônio		Telefone (11) 94545-5415
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.300.000,00	Data Venda / Oferta 10/04/2018	Valor m² R\$ 4.779,41	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 272		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: I		Grau de Precisão: III		Método de Computação: Multiplicativo						
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	220,00	1.100.000,00	5.000,00	0,9000	1,0300	1,0200	1,0100	1,0000	0,8300	3.963,23
Amostra 2	298,00	1.500.000,00	5.033,56	0,9000	0,9900	1,0000	1,0300	1,0000	0,9800	4.527,06
Amostra 3	300,00	1.380.000,00	4.600,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	4.057,20
Amostra 4	297,00	1.400.000,00	4.713,80	0,9000	1,0000	1,0200	1,0300	1,0000	0,8900	3.966,81
Amostra 5	272,00	1.300.000,00	4.779,41	0,9000	1,0000	1,0200	0,9900	1,0000	0,9800	4.256,75
<b>Fatores:</b>										
(1) - Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação										
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>										
Saneamento das Amostras (+/-30%)										
									Valor Mínimo	2.907,95
									Valor Máximo	5.400,47

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 289,00	Valor m²: R\$ 4.154,21	Valor Edificação: R\$ 1.201.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 843.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.201.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 1.201.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.201.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e um 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
128.333	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 1.201.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e um 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

<p>Local e Data</p> <p>São Paulo</p> <p>12/11/2018</p>	
--	---

"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 09/11/2018



**Representação Lateral**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/11/2018



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/11/2018



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/11/2018



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 09/11/2018

Fotos da Amostra 1

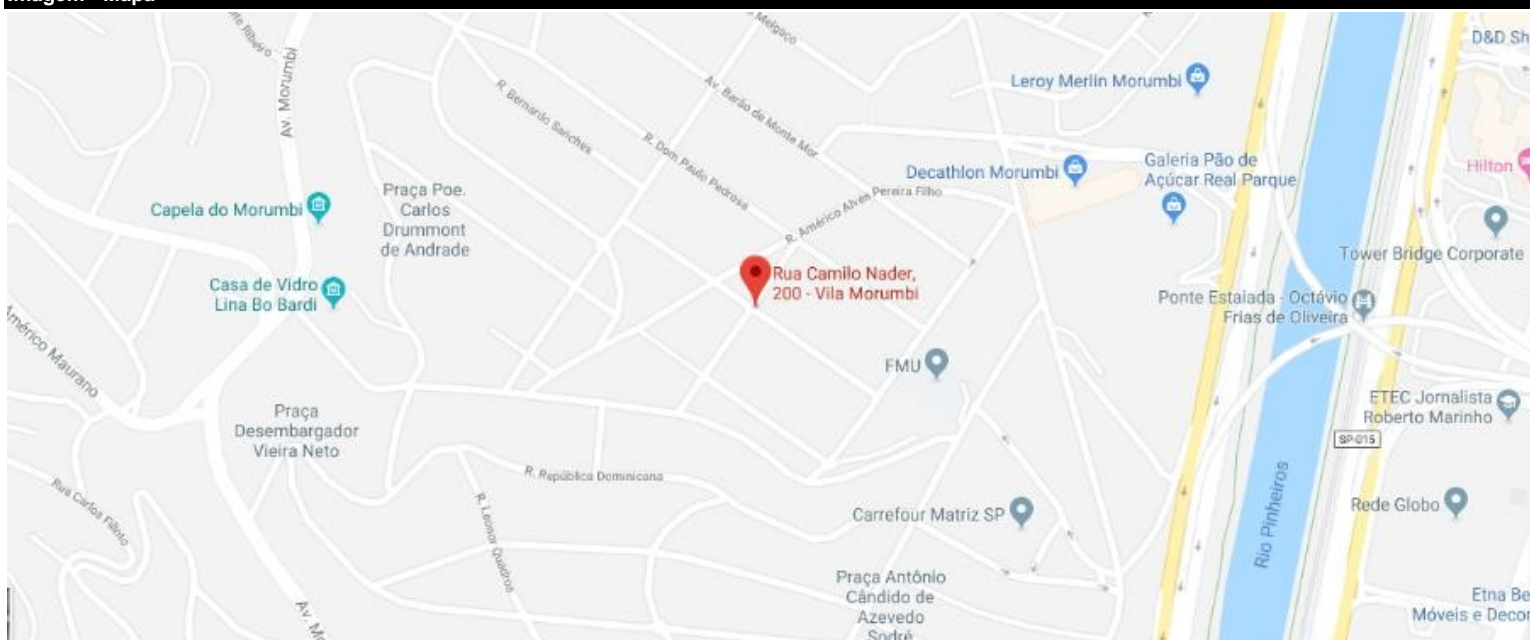
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa