

Setembro/2018



Setembro/2018

 Santander	space RE	10358			
Proprietário: Banco Santander (Brasil) S/A		Data-Base: 27/09/2018			
Tipo de Imóvel: Casa		Uso do Imóvel: Residencial			
Endereço Completo: Rua Carmem Miranda		Nº: 110			
Bairro: Pq. Sampaio Viana	Município: Carapicuiba	UF: SP CEP: 06395-420			
Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel: 40 anos			
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: I		Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III			
Metragens					
Área Terreno Total:	Matrícula:	125,00			
	IPTU/ITR:	125,00			
	Levantamento				
	Planaltoimétrico:				
	Empregada na avaliação:	125,00			
Área Construída Total (m ²)*: *Somente averbada	Matrícula:	305,68			
	IPTU:	305,68			
	Planta/Layout:				
	Contrato:				
	Empregada na avaliação:	305,68			
Observações impactantes na avaliação					
Não foi possível a vistoria interna do imóvel, portanto não é conclusivo que o imóvel esteja ocupado. A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.					
Indício de contaminação ambiental					
Não há indícios de contaminação ambiental na inspeção visual realizada.					
Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:			
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:			
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:			
Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$ 400.264,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 281.490,00	% Desc:	-29,67%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			30 meses		
Data avaliação:	27/09/2018	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	24/09/2018				
Nome Avaliador:	Cesar Caputo	CREA Resp.:	5.060.169.976	ART nº:	
Telefone:	(11) 2599-8476	Email	space@spacere.com.br		



Setembro/2018

SUMARIO EXECUTIVO



Solicitante:	BANCO SANTANDER S/A
---------------------	----------------------------

Finalidade:	Alienação
--------------------	-----------

Objetivo:	Valor de mercado de compra e venda e valor de liquidação forçada
------------------	--

Endereço:	Rua Carmem Miranda, 110
------------------	-------------------------

Bairro:	Parque Sampaio Viana	Cidade:	Carapicuíba	UF:	SP
----------------	----------------------	----------------	-------------	------------	----

TIPO:	Casa	USO:	Residencial
--------------	------	-------------	-------------

ÁREA DO TERRENO:	125,00 m ² (conforme matrícula nº 7.455)
-------------------------	---

ÁREA PRIVATIVA COBERTA:	305,68 m ² (conforme matrícula nº 7.455)
--------------------------------	---

Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$ 400.264,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 281.490,00	% Desc:	29,67%
--------------------------	----------------	-------------------------------	----------------	----------------	--------

Data avaliação:	27/09/2018
-----------------	------------

Assinatura Avaliador:	
--------------------------	---

Data da vistoria:	24/09/2018
-------------------	------------

CREA Resp.:	5060.169.976
-------------	--------------

Nome Avaliador:	Cesar Eduardo Caputo	ART nº:	
-----------------	----------------------	---------	---

Setembro/2018

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Carmem Miranda, 110

Bairro: Parque Sampaio Viana

Cidade: Carapicuíba

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Única

Pistas: Única

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Circunvizinhança e Atividades Existentes

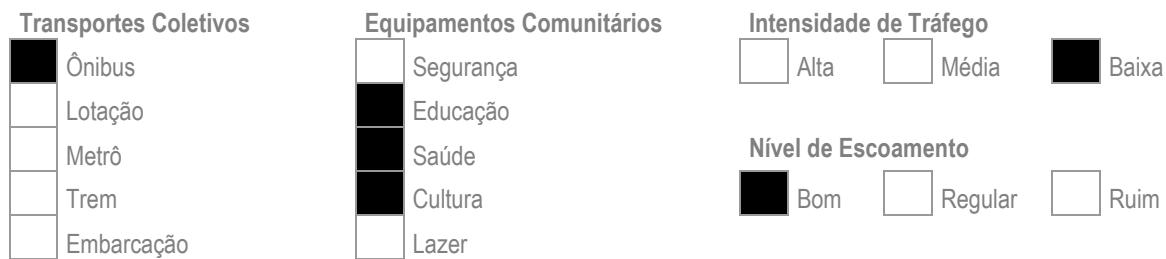
Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
Residencial Multifamiliar	Alto	Alto	Horizontal
Residencial unifamiliar	Médio/alto	Médio/alto	Vertical
Comercial/Serviços	Médio	Médio	
Industrial	Médio/baixo	Médio/baixo	
Rural	Baixo	Baixo	

Área sujeita a enchentes	
<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos	<input type="checkbox"/>	Energia elétrica	<input type="checkbox"/>	Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input type="checkbox"/>	Água potável	<input type="checkbox"/>	Telefone	<input type="checkbox"/>	Redes de comunicação e televisão
<input type="checkbox"/>	Águas pluviais	<input type="checkbox"/>	Gás canalizado	<input type="checkbox"/>	Esgotamento sanitário

3.3 Infraestrutura Urbana



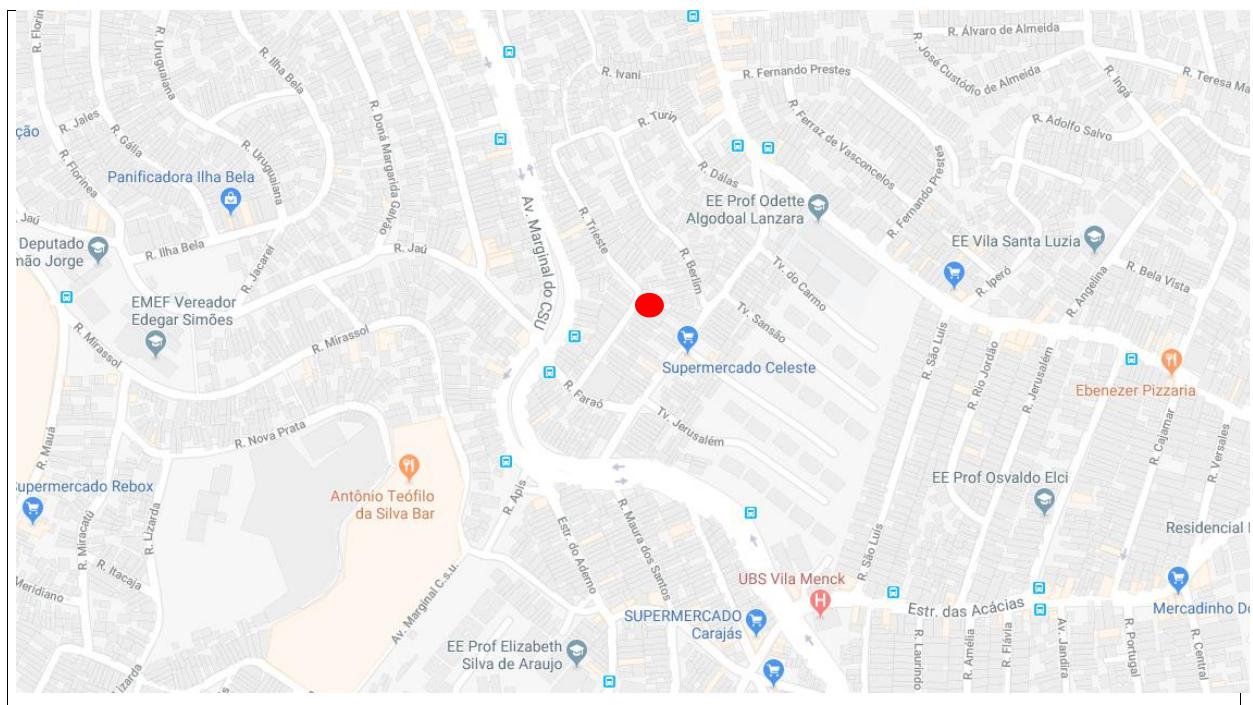
Principais polos de influência:

O imóvel encontra-se numa região de médio / baixo padrão com predominância de residências com pouca movimentação, sem polos relevantes de influência.

Principais vias de acesso:

Avenida Marginal do CSU.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



Setembro/2018

	
Logradouro Principal (Rua Carmem Miranda)	Logradouro Principal (Rua Carmem Miranda)

	
Vista geral da região	Vista geral da região

Setembro/2018

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Área: 125,00 m ²	Testada Principal: 5,00 m	Testada Secundária: -
Lateral Direita: 25,00 m		Lateral Esquerda: 25,00 m
Fundos: 5,00 m	Formato: Regular	Superfície: Seca
Topografia: Aclive		

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

A Lei que regulamenta o uso e ocupação do solo do Município de Carapicuíba é regida Lei Nº 3.425, de 27 de dezembro de 2.016 e Nº 3.486, de 14 de dezembro de 2017, que classifica o local onde se encontra o imóvel em questão como Zona Residencial, com os seguintes parâmetros básicos

Nome da Zona: Zona residencial	Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,00
Uso Predominante: Residencial	Taxa de Ocupação: 60%

Setembro/2018

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Tipo: Casa	Nº Pavimentos: 3
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Concreto
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: - m
Revestimento Externo: Massa corrida com pintura em tinta látex.	
Dependências Internas: Não foi possível a vistoria interna do imóvel.	
Área Construída: 305,68 m ²	Conforme: Matricula: 7.455
Idade: 40 anos	Estado de Conservação: Não foi possível a vistoria interna do imóvel.
Instalações / Equipamentos Acessórios: Não foi possível a vistoria interna do imóvel.	
Observações Complementares: -	
Piso: não foi possível a vistoria interna do imóvel.	
Parede: não foi possível vistoria interna do imóvel.	
Forro: não foi possível vistoria interna do imóvel.	
Esquadria: não foi possível vistoria interna do imóvel.	

	
Fachada	Vista da frente

Setembro/2018

6. DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Cópia da matrícula nº 7.455;
- Capa do IPTU

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A **SPACE RE** não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **SPACE RE** não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação atual do mercado em análise

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
Alto	Alto	Rápida	Aquecido
Médio/Alto	Médio/Alto	Normal/Rápida	Normal/Aquecido
Médio	Médio	Normal	Normal
Médio/Baixo	Médio/Baixo	Normal/Difícil	Normal/Recessivo
Baixo	Baixo	Difícil	Recessivo

Setembro/2018

8. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**," quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	3	A caracterização do imóvel avaliado foi completa quanto a todas as variáveis analisadas
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo
3	2	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau II
4	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, sem foto
5	3	Todas as características do imóvel avaliado estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais
6	1	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau I
Total	13	Laudo enquadrado no Grau I

Setembro/2018

**abela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização d
tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30 %	30%-50%	>50%
Nota: Observar subseção 9.1			

Intervalo de Confiabilidade 9%

Grau de precisão atingido grau III

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área construída.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Setembro/2018

Desta forma, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado cujos elementos comparativos, bem como a homogeneização estão demonstrados no Anexo D deste relatório, temos a seguinte memória de cálculo:

Valores	Área Privativa (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	305,68	1.309,42	400.264

Para efeito de liquidação forçada calculou-se um deságio adicional sobre o valor de mercado, conforme memória de cálculo a seguir:

Cálculo do valor de liquidação forçada		
Despesas fixas:	0,45% a.m.	5,54% a.a.
IPTU	0,10% a.m.	
Manutenção	0,25% a.m.	
Administração	0,10% a.m.	
Condomínio	0,00% a.m.	
Despesas financeiras: (1+Tx Selic/1+Inflação)-1:	0,18% a.m.	2,22% a.a.
Taxa SELIC		6,50% a.a.
Inflação média (IPCA/FIPE 12 meses)		4,19% a.a.
Despesas totais: (Desp. Financeiras + Desp fixas):	0,63% a.m.	7,75% a.a.
Tempo de absorção no mercado:	30 meses	
Valor de mercado:	R\$ 400.264,00	
Valor de liquidação forçada: ((Vmerc min)/(1+Desp. totais))^{tempo}:	R\$ 281.490,00	
	Deságio	29,67%
	Fator	0,70

10. PARECER FINAL SOBRE O IMÓVEL

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, portanto não teceremos comentários sobre sua ocupação e estado de conservação. Quanto ao mercado local, existem um bom número de oferta na região e uma demanda ainda tímida, consequência ainda do atual cenário econômico do país.

Setembro/2018

11. CONCLUSÃO

De acordo com nossas análises e premissas apresentadas, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliado, na data-base setembro de 2018:

VALOR TOTAL DE MERCADO PARA VENDA

(R\$ 400.264,00)

(Quatrocentos mil, duzentos e sessenta e quatro reais)

VALOR TOTAL DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

(R\$281.490,00)

(Duzentos e oitenta e um mil, quatrocentos e noventa reais)



CESAR CAPUTO

RESPONSÁVEL TÉCNICO - CREA No 5060.169.976

Data e Local: São Paulo, 29 de setembro de 2018

Setembro/2018

ANEXO A. METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR.14.653-2/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método Inolutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com a aplicação de taxa de rentabilidade esperada sobre o valor de mercado para venda do imóvel calculado utilizando-se o método comparativo direto de imóveis para venda.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos pela análise dos métodos evolutivo, comparativo direto e da renda para a definição do valor do Imóvel.

Setembro/2018

ANEXO B. PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

- a) Os documentos fornecidos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente nos aspectos que influem no objetivo do trabalho;
- b) Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- c) Objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
- d) Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- e) Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- f) Para efeito de cálculo de valor, consideramos na avaliação a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área;
- g) Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- h) Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- i) As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consulente, não tendo sido aferidas in loco;

Setembro/2018

- j) Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- k) Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- l) O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;
- m) Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Space Real Estate;
- n) Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
- o) Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e A Space Real Estate não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

ANEXO C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

- Fator de oferta: A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.
- Fator aproveitamento: Fator usado para adequar o aproveitamento de cada imóvel em relação ao avaliado considerando as características de aproveitamento permitido e vocacionado.

Setembro/2018

- Fator localização: Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.
- Fator área: A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = \begin{cases} (y/x)0,25 & \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30 \\ (y/x)0,125 & \text{se } (y/x) > 1,30 \text{ ou } (y/x) < 0,70 \end{cases}$$
- Fator topografia: Fator usado para adequar a topografia de cada imóvel em relação ao avaliado considerando se o mesmo é plano, em acente (suave ou acentuado) ou em declive (suave ou acentuado) em relação ao nível do logradouro principal.
- Fator padrão construtivo: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.
- Fator depreciação: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliado e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.
- Fator vagas: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.
- Fator proporção de áreas: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.
- Taxa de renda mensal: arbitramos uma taxa de 1% ao mês, considerando-se o rendimento médio das locações das unidades efetivamente utilizadas no tratamento.

Setembro/2018

ANEXO D. PESQUISA DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	Imobiliária	Contato	Telefone
1	Rua Adolfo Salvo, 27	Jd. Angela Maria	Carapicuíba	SP	GEI		(11)4613-1300
2	Rua Berlim - altura do n.22	Pq. Sampaio Viana	Carapicuíba	SP	Prevent		(11)4183-6131
3	Rua Ingá, 275	Jd. Angela Maria	Carapicuíba	SP	Nunes		(11)3688-4002
4	Rua Carmem Miranda, 22	Pq. Sampaio Viana	Carapicuíba	SP	corretora	Soraia	(11)97227-8282
5	Rua Salomão	Vila Mercês	Carapicuíba	SP	Prevent		(11)4183-6131
6	Rua Domitila Granada, 77	Vila Mercês	Carapicuíba	SP	corretora	José de Souza	(11)3685-0002

Amostra	DataBase	Preço (R\$)	SituaçãoV	ÁreaPrivativa	Vagas	Nº Dorm.	Nº Suítes	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal
1	set/18	320.000	oferta	150,00	1	2		Médio	7	25	c	7,0
2	set/18	200.000	oferta	145,00	3	2		simples	7	40	d	6,5
3	set/18	350.000	oferta	135,00	2	2		Médio	8	25	c	7,0
4	set/18	280.000	oferta	250,00	3	3		Médio	7	40	d	6,5
5	set/18	370.000	oferta	250,00	5	7		Médio	7	40	d	6,5
6	set/18	259.000	oferta	98,00	2	3	1	Médio	8	30	c	7,0

Amostra	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Homog.	Unitário homogeneizad
1	2.133,33	0,90	1.920,00	0,93	1,07	0,62	1,00	1,07	0,69	1.324,80
2	1.379,31	0,90	1.241,38	0,80	1,07	1,05	1,00	1,15	1,07	1.328,28
3	2.592,59	0,90	2.333,33	0,85	1,00	0,62	1,00	1,07	0,54	1.260,00
4	1.120,00	0,90	1.008,00	0,87	1,07	1,05	1,00	1,15	1,14	1.149,12
5	1.480,00	0,90	1.332,00	0,81	1,07	1,05	1,00	1,15	1,08	1.438,56
6	2.642,86	0,90	2.378,57	0,80	1,00	0,70	1,00	1,07	0,57	1.355,78



Setembro/2018

ANEXO E. AMOSTRAS

1		Rua Adolfo Salvo, 27
2		Rua Berlim - altura do n.22
3		Rua Ingá. 275
4		Rua Carmem Miranda, 22
5		Rua Salomão
6		Rua Domitila Granada. 77

Setembro/2018

ANEXO F. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

Setembro/2018

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6
Média Aritmética	1.309,42
Desvio Padrão	97,53
Coeficiente de Variação	7%
Limite Inferior	916,60
Limite Superior	1.702,25
Elementos saneados	6
Média Saneada	1.309,42
t de Student	1,4760
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.250,66 -4%
Superior	1.368,19 4%
Hipótese de rejeição	-
	Aceito a Média Saneada

AVALIAÇÃO

Área	305,68
Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	1.309,42
Valor da unidade	
	400.264
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	382.300
Superior	418.228

ANEXO G. LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO - LIC

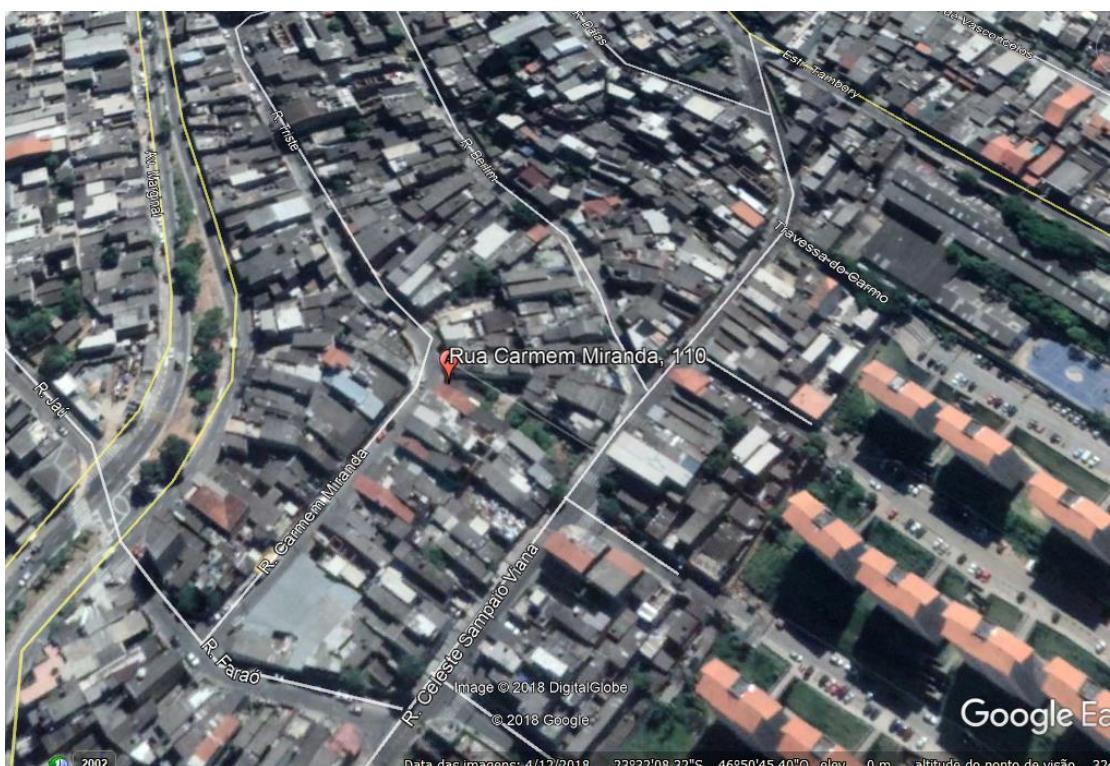
DO NORMATIVO SARB 014/2014

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

PATA DA VISITA: 24/09/2018

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: 10358
 - 1.2. Endereço: Rua Carmem Miranda, 110 Cidade: Carapicuíba UF:SP
 - 1.3. Uso atual do imóvel: Casa Uso pretendido: Residencial
 - 1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 23°32'07.32"S Longitude: 46°50'45.40"O
 - 1.5. Foto aérea



Setembro/2018

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas: Internet.

Órgão Ambiental Estadual: CETESB

Órgão Ambiental Municipal: CETESB

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas: Internet.

Órgão Ambiental Estadual: CETESB

Órgão Ambiental Municipal: CETESB

Setembro/2018

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? <u>Tanques de combustível</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <u>Vistoria "in loco" e internet</u>		
Observações e/ou justificativa: _____		

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliado, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não Sim Caso afirmativo, indicar: _____.

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

Setembro/2018

3.3. No **entorno** do imóvel avaliado, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	ND
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. _____.	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <u>Vistoria in loco</u>			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Observações e/ou justificativa: <u>Vistoria in loco</u>			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério: _____.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Setembro/2018

Comércio. Que tipo: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <u>Internet e vistoria in loco"</u>		
Observações e/ou justificativa: _____		

4.2. Informações ou observações complementares:

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não Sim - Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim - Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique

Setembro/2018

ANEXO H. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

LIVRO N° 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

7.455

ficha

01

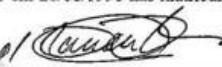
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

IMÓVEL: Terreno situado na Rua Carmem Miranda, constituído pelo lote nº 10-A (dez-A) da quadra nº 07 (sete), localizado na primeira gleba, do loteamento denominado "PARQUE SAMPAIO VIANA - PRIMEIRA GLEBA E SEGUNDA GLEBA", nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, medindo 5,00m (cinco metros) de frente para a Rua Carmem Miranda; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel mede 25,00m (vinte e cinco metros) e confronta com o lote nº 09; do lado esquerdo mede 25,00m (vinte e cinco metros) e confronta com o lote nº 10-B; e nos fundos mede 5,00m (cinco metros) onde confronta com o lote nº 34-B; encerrando a área total de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra.

CADASTRO MUNICIPAL: não consta.

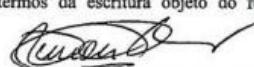
PROPRIETÁRIO: RONALDO MARIO BARBOSA DA SILVA, brasileiro, proprietário, RG nº 1.306.566-SSP/SP, CPF nº 032.721.928-91, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com ETELVINA CONCEIÇÃO ALMEIDA DA SILVA, brasileira, proprietária, RG nº 14.094.508-SSP/SP, CPF nº 042.767.955-91, residentes e domiciliados na Estação Experimental de Zootecnia de Pindamonhangada/SP.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrição nº 74.865 de 18/09/1956 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (estando o loteamento registrado sob nº 01 em 20/08/1996 nas matrículas nºs 99.673 e 99.674 do Registro de Imóveis de Barueri/SP).

Carapicuíba, 22 de junho de 2012. O Oficial,  (Juarez Antonio Italiani).

Av-01 em 22 de junho de 2012.

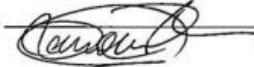
Consta que o imóvel desta matrícula possui o cadastro municipal nº 23253.40.33.0138.00.000-2, conforme prova o imposto predial do exercício de 2012, expedido pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, nos termos da escritura objeto do registro subsequente. (Protocolo nº 20.023 de 11/06/2012).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Oficial,  Juarez Antonio Italiani

R-02 em 22 de junho de 2012.

Por escritura datada de 01 de junho de 2012, do Tabelião de Notas local, livro nº 676, fls. 264/266, RONALDO MARIO BARBOSA DA SILVA, com anuência de sua mulher ETELVINA CONCEIÇÃO ALMEIDA DA SILVA, já qualificados e representados na forma do título, transmitiu por venda o imóvel matriculado a JOSE ALVES SOBRINHO, brasileiro, armador, RG nº 13.732.877-SSP/SP, CPF nº 623.387.148-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, e sua mulher FRANCISCA ALVES DE BRITO, brasileira, costureira, RG nº 12.703.008-6-SSP/SP, CPF nº 261.221.088-12, residentes e domiciliados na Rua Carmem Miranda, 210, Parque Sampaio Viana, nesta cidade, pelo valor de Cr\$330.000,00 (expressão monetária da época), conforme declaração das partes a presente é feita em cumprimento ao compromisso de venda e compra datado de 10/07/1979, não registrado. Valor Venal de R\$34.886,47. (Protocolo nº 20.023 de 11/06/2012).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:22/1/2018 12:42:20

Setembro/2018

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERALmatrícula **7.455** ficha **01**
versoOFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CARAPICUIBA/SPOficial,  Juarez Antonio Italiani

Av-03 em 07 de maio de 2015.

Consta que o imóvel desta matrícula possui o cadastro municipal nº 96647, conforme prova o imposto predial do exercício de 2015, expedido pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, nos termos do requerimento objeto da averbação subsequente. (Protocolo nº 37.510 de 23/04/2015).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Morais Camelo

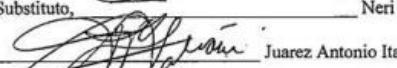
Av-04 em 07 de maio de 2015.

Verifica-se a construção do prédio residencial situado na Rua Carmem Miranda que recebeu o nº 110, com 305,68m² de área construída, conforme prova o Alvará de Conservação, o qual tem validade de Habite-se nº 058/14, expedido em 11 de fevereiro de 2014, pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba/SP, bem como o arquivamento da Certidão Negativa de Débito nº 001212015-88888653, expedida em 23 de abril de 2015, pelo INSS – Instituto Nacional do Seguro Social, referente ao imóvel. Valor atribuído à construção R\$170.000,00. Valor da construção R\$463.963,44 atualizado pelo SINDUSCON-SP, conforme item 2.3 das notas explicativas da tabela de regimento de custas, Lei Estadual nº 11.331 de 26/12/2002, nos termos do requerimento datado de 23 de abril de 2015, nesta cidade. (Protocolo nº 37.510 de 23/04/2015).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Morais Camelo

R-05 em 30 de julho de 2015.

Por instrumento particular datado de 30 de junho de 2015, na cidade de São Paulo/SP, e na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, JOSE ALVES SOBRINHO e sua mulher FRANCISCA ALVES DE BRITO, já qualificados, transmitiram por venda o imóvel matriculado a DEJANIRA MENDES DE ASSIS, brasileira, gerente, RG nº 13.684.833-3-SSP/SP, CPF nº 114.773.638-31, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, e seu marido JOSE GERALDO DE ASSIS, brasileiro, administrador, RG nº 16.170.554-6-SSP/SP, CPF nº 331.254.816-00, residentes e domiciliados na Rua Treze de Setembro nº 281, Centro, na cidade de Osasco/SP, pelo valor de R\$350.000,00, sendo R\$74.000,00 com recursos próprios e o restante financiados pelo Banco Santander (Brasil) S/A. Valor Venal de R\$146.319,06. (Protocolo nº 39.077 de 13/07/2015).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Morais CameloOficial,  Juarez Antonio Italiani

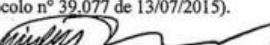
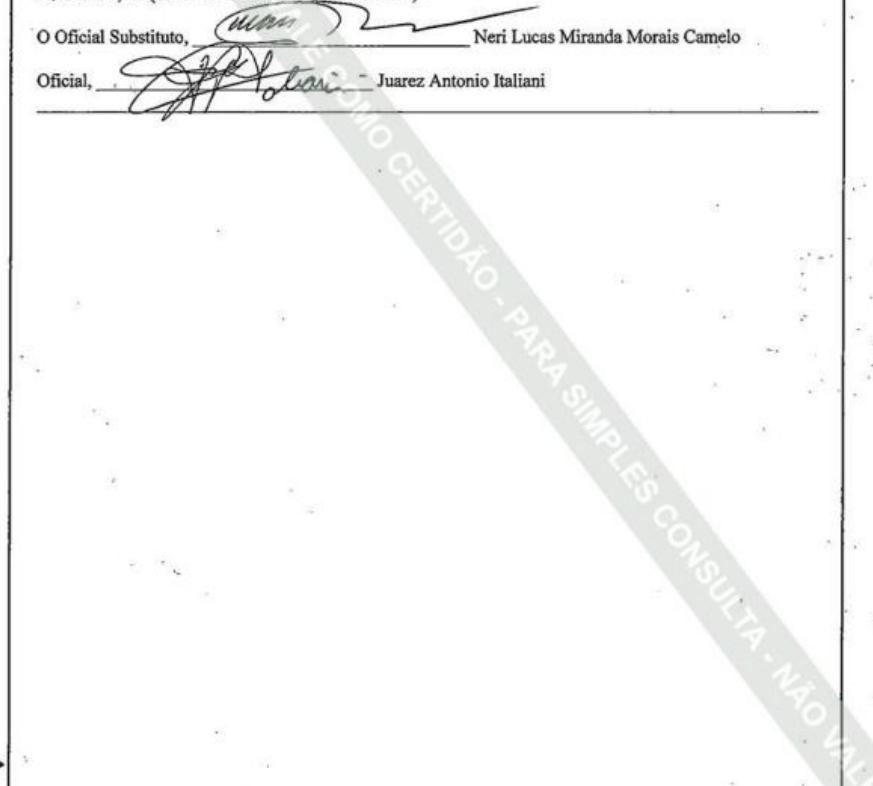
R-06 em 30 de julho de 2015.

Por instrumento particular datado de 30 de junho de 2015, referido no R-05, DEJANIRA MENDES DE ASSIS e seu marido JOSE GERALDO DE ASSIS, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel matriculado ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, representada na forma do título, para garantia da dívida no valor de R\$278.490,00 pagável no prazo de 312 meses, com juros à taxa nominal de 9,38% a.a. e à taxa efetiva de 9,80% a.a., pelo Sistema de Amortização Constante: SAC, correspondendo na data do título a R\$3.602,67 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação aos 30/07/2015. Prazo de Carência para intimação: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e

> continua na ficha nº 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 22/11/2018 12:42:20

Setembro/2018

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP	
matrícula	7.455	ficha	02
Inscrição nº 14.842-9 no Código Nacional de Serventias do Conselho Nacional de Justiça			
não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 39.077 de 13/07/2015).			
O Oficial Substituto,	 Neri Lucas Miranda Morais Camelo		
Oficial,	 Juarez Antonio Italiani		
Av-07 em 20 de dezembro de 2017. Atendendo requerimento de 06 de novembro de 2017, na cidade de São Paulo/SP, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome do fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A , já qualificado, que instruiu o seu pedido com a certidão de que os fiduciantes DEJANIRA MENDES DE ASSIS , e seu marido JOSE GERALDO DE ASSIS , já qualificados, não atenderam a intimação para pagar a dívida e com o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão. Valor da consolidação: R\$391.697,46. (Protocolo nº 62.315 de 21/07/2017).			
O Oficial Substituto,	 Neri Lucas Miranda Morais Camelo		
Oficial,	 Juarez Antonio Italiani		
			
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:22/1/2018 12:42:20			

Setembro/2018

MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA					
RUA CÉLIO MEUCCI, 64 - VILA CALDAS - CARAPICUÍBA - SP CEP: 06310-150					
WWW.CARAPICUIBA.SP.GOV.BR					
Usuário: MAM.SOUZA					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23253.40.33.0138.00.000	EXERCÍCIO 2018	REDUZIDO 1082142	DATA EMISSÃO 19/02/2018	LOTE 10A	QUADRA X
PROPRIETÁRIO 1165582 - DEJANIRA MENDES DE ASSIS					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 125,00	TESTADA PRINCIPAL 5,00	ÁREA UNIDADE 305,68	ÁREA DA CONSTRUÇÃO TOTAL 305,68		
VALOR VENAL TERRENO 26.837,36	VALOR VENAL PRÉDIO 191.612,94	VALOR VENAL DO IMÓVEL 218.450,30	ALÍQUOTA 0,50	ISENTO NÃO	
VALOR TOTAL 1.092,25	MATRÍCULA DO IMÓVEL	ANO DA CONSTRUÇÃO 1978	TIPO DO IMPOSTO 011 - IPTU		
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA TREZE DE SETEMBRO nº 0 BUSSOCABA CEP 06063-050 OSASCO SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA CARMEM MIRANDA Nº 10000 A LOTE 10A QUADRA X PQ SAMPAIO VIANA CARAPICUÍBA SP 06395420					