



Laudo de avaliação de imóveis

Identificação do Imóvel																										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARIO DE ARAUJO				Nº CPF / CNPJ 17245195811			Nome Empreendimento																			
Valor Compra Venda R\$ 1.141.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 01 0007 3188 23001 048 4																			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório: 2			Matrícula: 1.415																				
Logradouro R FLEMING			Nº 757			Andar		Complemento LT 7 QD A																		
Bairro JARDIM BRASIL			Cidade LIMEIRA			UF SP		CEP 13484-091	Latitude -22.552490	Longitude -47.413900																
Caracterização da Região																										
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa			Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano			Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone			Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado			Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo								
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Centro <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque			Escola <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais			Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial			Suburbano <input type="checkbox"/> Estável 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial			Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial			Favela <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo			Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
Favala			Risco Ambiental			Outro - Descrever Abaixo			Metrô			Vista Permanente			Outro - Descrever Abaixo											
Terreno																										
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado			Aclive <input type="checkbox"/> Declive			Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular			Dimensões Área (em m²): 546,70 m² Fração Ideal: 100,000000 %			Testada (Frente): 20,00 m Fundos 15,50 m			Lado Direito: 31,00 m Lado Esquerdo: 30,50 m											
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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:			Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Condomínio <input 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"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins																										
Tipo Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo			Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft			Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado			Idade Aparente Anos 25 Ano Construção 1993			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 Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1				Nº Dormitórios 1																		
Dimensões Área Privativa: 438,74 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 438,74 m² Área Averbada: m² Área não Averbada 438,74 m²				Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0				Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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

Casa em via pública. Não foi realizada vistoria interna no imóvel.Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente Certidão de Valor Venal.A matrícula averba a construção porém não quantifica a área, que foi considerada conforme Certidão de Valor Venal (438,74 m²).As áreas foram consideradas conforme documentação fornecida, não sendo possível verificar as mesmas no local uma vez que trata-se de vistoria externa.A idade aparente e estado de conservação foram considerados a partir dos aspectos externos do imóvel.Consta 1 dormitório e 1 banheiro apenas para efeitos de finalização do sistema.Para efeitos de finalização da Cetip "Índice -Padrão" foi considerado 0, pois valores maiores que 2 não são aceitos.

QUESTÕES COMPLEMENTARES

Sim

Não

Data da Vistoria: 09/04/2018

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

☐

☒

Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente Certidão de Valor Venal.

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

☐

☒

A matrícula averba a construção porém não quantifica a área, que foi considerada conforme Certidão de Valor Venal (438,74 m²).

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

☐

☒

Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente Certidão de Valor Venal.

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 localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?

☒

☐

O imóvel avaliado está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?

☒

☐

Observações Finais

Casa em via pública. Não foi realizada vistoria interna no imóvel.Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente Certidão de Valor Venal.A matrícula averba a construção porém não quantifica a área, que foi considerada conforme Certidão de Valor Venal (438,74 m²).As áreas foram consideradas conforme documentação fornecida, não sendo possível verificar as mesmas no local uma vez que trata-se de vistoria externa.A idade aparente e estado de conservação foram considerados a partir dos aspectos externos do imóvel.Consta 1 dormitório e 1 banheiro apenas para efeitos de finalização do sistema.Para efeitos de finalização da Cetip "Índice -Padrão" foi considerado 0, pois valores maiores que 2 não são aceitos.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R FLEMING

Nº 742

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.014 km

Bairro JARDIM BRASIL

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-091

Latitude -22.551365

Longitude -47.412923

Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 4 dormitórios sendo 4 suítes e 5 vagas de garagem.

Fonte de Informações Gabi Pizani Imóveis

Telefone (19) 99688-0014

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 5

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 6

Idade Aparente 5

Ano Construção 2013

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 2.700.000,00

Data Venda / Oferta 01/10/2017

Valor m² R\$ 4.500,00

Padrão Médio

Testada (Frente) 20,00

Área do Terreno (em m²) 700,00

Área da Edificação (m²) 600,00

Área Privativa 600

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R FELIX JOSE MONTEIRO

Nº 51

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1 km

Bairro JARDIM BRASIL

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-096

Latitude -22.551730

Longitude -47.409400

Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 3 dormitórios sendo 2 suítes e 2 vagas de garagem.

Fonte de Informações Amgher Vatin

Telefone (19) 99754-9821

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente 14

Ano Construção 2004

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.650.000,00

Data Venda / Oferta 01/11/2017

Valor m² R\$ 4.342,11

Padrão Médio

Testada (Frente) 14,00

Área do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²) 380,00

Área Privativa 380

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R DOUTOR DIMAS CERA OMETTO

Nº 348

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.5 km

Bairro JARDIM AQUARIUS

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-280

Latitude -22.552601

Longitude -47.415212

Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 4 dormitórios sendo 4 suítes e 5 vagas de garagem.

Fonte de Informações Gabi Pizani Imóveis

Telefone (19) 99688-0014

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 5

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 5

Idade Aparente 5

Ano Construção 2013

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 2.100.000,00

Data Venda / Oferta 01/12/2017

Valor m² R\$ 4.516,13

Padrão Médio

Testada (Frente) 20,00

Área do Terreno (em m²) 500,00

Área da Edificação (m²) 465,00

Área Privativa 465

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R SEBASTIAO MONTEIRO DOS SANTOS

Nº 21

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1 km

Bairro JARDIM PIRATININGA

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-329

Latitude -22.557746

Longitude -47.416098

Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 3 dormitórios sendo 2 suítes e 4 vagas de garagem.

Fonte de Informações Portinari Imóveis

Telefone (19) 3444-4222

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 4

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente 8

Ano Construção 2010

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00

Data Venda / Oferta 01/10/2017

Valor m² R\$ 3.947,37

Padrão Médio

Testada (Frente) 20,00

Área do Terreno (em m²) 490,00

Área da Edificação (m²) 304,00

Área Privativa 304

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R SERAFIM DA SILVA VARGAS

Nº 184

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1 km

Bairro JARDIM PIRATININGA

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13484-330

Latitude -22.557941

Longitude -47.416778

Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 4 dormitórios sendo 3 suítes e 4 vagas de garagem.

Fonte de Informações Portinari Imóveis

Telefone (19) 3444-4222

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 4

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 4

Idade Aparente 15

Ano Construção 2003

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00

Data Venda / Oferta 01/11/2017

Valor m² R\$ 4.074,07

Padrão Médio

Testada (Frente) 18,00

Área do Terreno (em m²) 425,00

Área da Edificação (m²) 270,00

Área Privativa 270

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: NOV2017)

Página 2 / 5

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: II

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632
2	60	14,00	23	Novo e Regular	1,50	0,8550	20,00	0,8840
3	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632
4	60	8,00	13	Novo e Regular	1,50	0,9240	20,00	0,9392
5	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	2.700.000,00	600,00	1.337,98	0,000	0,9632	3.139,38	1.883.625,80	0,90	734.736,78
2	1.650.000,00	380,00	1.337,98	0,000	0,8840	2.881,24	1.094.870,53	0,90	499.616,52
3	2.100.000,00	465,00	1.337,98	0,000	0,9632	3.139,38	1.459.809,99	0,90	576.171,01
4	1.200.000,00	304,00	1.337,98	0,000	0,9392	2.488,13	756.391,22	0,90	399.247,90
5	1.100.000,00	270,00	1.337,98	0,000	0,8752	2.318,58	626.016,65	0,90	426.585,01

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	700,00	1.049,62	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	1,0000	1.107,35	
Amostra 2	400,00	1.249,04	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	1,0000	1.149,12	
Amostra 3	500,00	1.152,34	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1.117,77	
Amostra 4	490,00	814,79	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	790,35	
Amostra 5	425,00	1.003,73	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	933,47	
Fatores:										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	1.019,61
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência										Valor Mínimo	713,73
										Valor Máximo	1.325,50

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	546,70	1.019,61	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.019,61	557.421,80

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	0,20	0,7656
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
438,74	1.337,98	1,386	0,7656	1.419,76	622.905,27		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
557.421,80	622.905,27	1,0000	1.180.327,08

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 546,70	Valor m²: R\$ 1.019,61	Valor Terreno: R\$ 557.421,80
Área da Edificação (m²): 438,74	Valor m²: R\$ 1.419,76	Valor Edificação: R\$ 622.905,27
Valor de Liquidez: R\$ 826.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.180.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 1.180.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 557.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinquenta e sete mil reais
Valor Edificação	R\$ 623.000,00	Valor por extenso: seiscentos e vinte 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
1.415	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 1.180.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e oitenta 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 10/04/2018	<div>LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda. CREA n.º 1192180</div>	

"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".

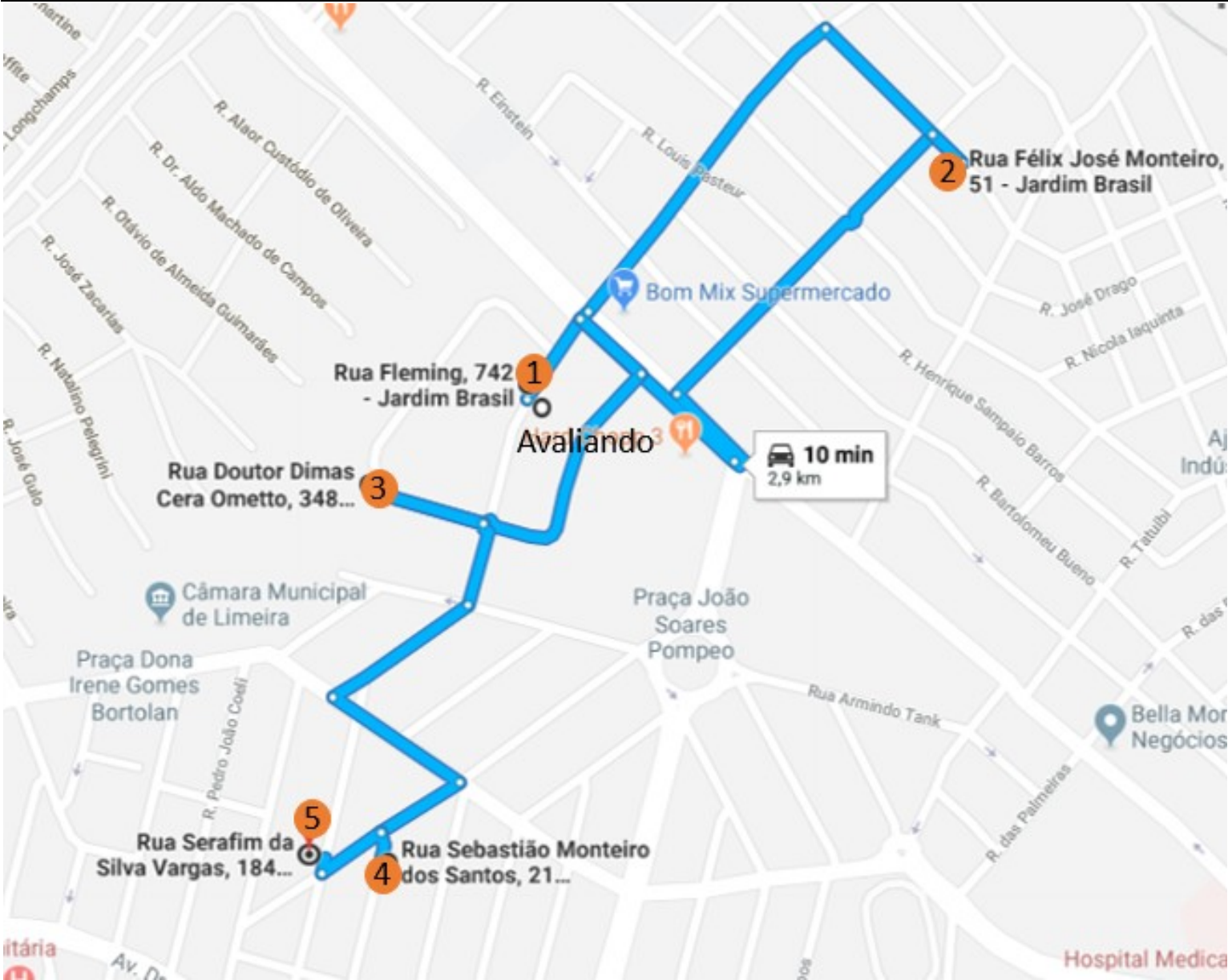
Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: NOV2017)

Página 3 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel		
		
Representação Fachada	Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua
Descrição Identificação da rua	Descrição Rua Fleming - vista 1	Descrição Rua Fleming - vista 2
Data Foto	Data Foto	Data Foto
		
Representação Fachada	Representação Fachada	Representação Fachada
Descrição Identificação do avaliando	Descrição Vista 5	Descrição Vista 4
Data Foto	Data Foto	Data Foto
		
Representação Fachada	Representação Fachada	Representação Fachada
Descrição Vista 3	Descrição Vista 1	Descrição Vista 2
Data Foto	Data Foto	Data Foto
Fotos da Amostra 1		
Fotos da Amostra 2		
Fotos da Amostra 3		
Fotos da Amostra 4		
Fotos da Amostra 5		

Imagem - Mapa



Representação: Mapa