

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CARLA DO NASCIMENTO DA COSTA		Nº CPF / CNPJ 05317642736		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 450.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 01 0007 0268 23000 080 8	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 38970	
Logradouro R OSORIO DE ALMEIDA		Nº 1044		Andar	
Bairro JARDIM SANTO ALBERTO		Cidade SANTO ANDRE		UF SP	
		CEP 09260-290		Latitude -23.636031	
				Longitude -46.489820	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input 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 checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 Limites do Bairro Parque Capuava, Parque Novo Oratório, Jardim Ana Maria		Padrão da Região: Alto Normal-alto Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 126,85 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 5,10 m Fundos 5,10 m Lado Direito: 24,88 m Lado Esquerdo: 24,86 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Solado		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 Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício	
				<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
Estado Conservação Edifício		<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
Infraestrutura do Edifício <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 type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção	
<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo		<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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:		Nº Banheiros: 0	
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	
Dimensões		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios	
Área Privativa: 244,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 244,00 m² Área Averbada: 244 m² Área não Averbada m²		Cobertas 1 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		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento 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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 10/06/2019

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

☒

☐

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

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Amstras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☐Área Total (m²)

☒Terreno

1

Logradouro R PROFESSOR PEDUTTO

Nº 116

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ANA MARIA

Cidade SANTO ANDRE

UF SP

CEP 09260-580

Latitude -23.627829

Longitude -46.487995

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Laís

Telefone (11) 4435-5555

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00

Data Venda / Oferta 10/06/2019

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Normal

Testada (Frente) 5,00

Área do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 175,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R PAULINO DE LIMA

Nº 380

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ANA MARIA

Cidade SANTO ANDRE

UF SP

CEP 09260-610

Latitude -23.631800

Longitude -46.489570

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Paula

Telefone (11) 97989-6813

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00

Data Venda / Oferta 10/06/2019

Valor m² R\$ 3.295,45

Padrão Normal

Testada (Frente) 8,00

Área do Terreno (em m²) 130,00

Área da Edificação (m²) 176,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R RAUL POMPEIA

Nº 46

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ANA MARIA

Cidade SANTO ANDRE

UF SP

CEP 09260-630

Latitude -23.629810

Longitude -46.491010

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Tatiana

Telefone (11) 2866-4500

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00

Data Venda / Oferta 10/06/2019

Valor m² R\$ 2.702,70

Padrão Normal

Testada (Frente) 5,00

Área do Terreno (em m²) 130,00

Área da Edificação (m²) 222,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R IRLANDA

Nº 411

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PARQUE CAPUAVA

Cidade SANTO ANDRE

UF SP

CEP 09271-260

Latitude -23.639812

Longitude -46.495128

Descrição Casa

Fonte de Informações Moises

Telefone (11) 96592-4390

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 435.000,00

Data Venda / Oferta 10/06/2019

Valor m² R\$ 3.625,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 5,00

Área do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R MARCO AURELIO

Nº 288

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ANA MARIA

Cidade SANTO ANDRE

UF SP

CEP 09260-640

Latitude -23.632535

Longitude -46.490728

Descrição Sobrado

Fonte de Informações Sineia

Telefone (11) 4479-2121

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 470.000,00

Data Venda / Oferta 10/06/2019

Valor m² R\$ 2.685,71

Padrão Normal

Testada (Frente) 8,00

Área do Terreno (em m²) 120,00

Área da Edificação (m²) 175,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	20,00	29	Regular (Geométrico)	0,00	0,8000	20,00	0,8400
2	70	12,00	17	Novo e Regular	0,00	0,9040	20,00	0,9232
3	70	15,00	21	Regular (Geométrico)	0,00	0,8580	20,00	0,8864
4	70	20,00	29	Novo e Regular	0,00	0,8180	20,00	0,8544
5	70	25,00	36	Regular (Geométrico)	0,00	0,7530	20,00	0,8024

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	500.000,00	175,00	1.390,03	1,299	0,8400	1.516,75	265.431,25	0,90	211.111,88
2	580.000,00	176,00	1.390,03	1,473	0,9232	1.890,27	332.687,52	0,90	222.581,23
3	600.000,00	222,00	1.390,03	1,299	0,8864	1.600,53	355.317,66	0,90	220.214,11
4	435.000,00	120,00	1.390,03	1,386	0,8544	1.646,07	197.528,40	0,90	213.724,44
5	470.000,00	175,00	1.390,03	1,299	0,8024	1.448,85	253.548,75	0,90	194.806,13

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	150,00	1.407,41	1,0428	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.467,65
Amostra 2	130,00	1.712,16	1,0062	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.722,78
Amostra 3	130,00	1.693,95	1,0062	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.704,45
Amostra 4	150,00	1.424,83	1,0428	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.485,81
Amostra 5	120,00	1.623,38	0,9862	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.600,98

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Profundidade, (4) - Fator Topografia, (5) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	126,85	1.596,33	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.596,33	202.000,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	20,00	29	Reparos Importantes	0,00	0,8580	20,00	0,8864

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
0,00	1.390,03	1,212	0,8864	1.493,33	364.000,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
202.000,00	364.000,00	1,0000	566.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 126,85	Valor m²: R\$ 1.596,33	Valor Terreno: R\$ 202.000,00
Área da Edificação (m²): 244,00	Valor m²: R\$ 1.493,33	Valor Edificação: R\$ 364.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 400.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 566.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 566.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 202.000,00	Valor por extenso: duzentos e dois mil reais
Valor Edificação	R\$ 364.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e quatro 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
38970	0	Indefinido				

Valor Imóvel

R\$ 566.000,00

Valor por extenso: quinhentos e sessenta e seis 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

21/11/2019



"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: JAN2018)

Página 3 / 4

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 10/06/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 10/06/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/06/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/06/2019

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa