

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	Complemento	
Bairro JARDIM SANTO ALBERTO	Cidade SANTO ANDRE	UF SP	CEP 09260-290	Latitude -23.636031 Longitude -46.489820

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana				Restritivos:
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<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 type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano		<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
Tipo Pavimentação: Asfalto					

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro				Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque	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		Alto Normal-alto Baixo		
			<input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo		
Limites do Bairro					Fatores Valorizantes
Parque Capuava, Parque Novo Oratório, Jardim Ana Maria					<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

Topografia	Formato	Dimensões	
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Área (em m²): 126,85 m² Fração Ideal: 100,000000 %	Testada (Frente): 5,10 m Lado Direito: 24,88 m Fundos 5,10 m Lado Esquerdo: 24,86 m

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
<input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> isolado		

Tipo do Acompanhante	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico 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

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado				
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	Estado Conservação Edifício
			<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular 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 Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Anos 20 Ano Construção	<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<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 Avaliado 1	Nº Dormitórios
Dimensões		Nº Vagas Estacionamento	
Área Privativa: 244,00 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	Área Total (m²): 244,00 m²	Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Área Averbada: 244 m²	Área não Averbada	m²	
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

Data da Vistoria: 10/06/2019

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

Observações Finais

Amostras:

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 m ² R\$ 2.857,14	Padrão Normal	Testada (Frente) 5,00	Área do Terreno (em m ²) 150,00	Área da Edificação (m ²) 175,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m ²)			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 m ² R\$ 3.295,45	Padrão Normal	Testada (Frente) 8,00	Área do Terreno (em m ²) 130,00	Área da Edificação (m ²) 176,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m ²)			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 m ² R\$ 2.702,70	Padrão Normal	Testada (Frente) 5,00	Área do Terreno (em m ²) 130,00	Área da Edificação (m ²) 222,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m ²)			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 m ² R\$ 3.625,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 5,00	Área do Terreno (em m ²) 150,00	Área da Edificação (m ²) 120,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m ²)			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 m ² R\$ 2.685,71	Padrão Normal	Testada (Frente) 8,00	Área do Terreno (em m ²) 120,00	Área da Edificação (m ²) 175,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% 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	1.467,65
Amostra 2	130,00		1.712,16	1.0062	1.0000	1.0000	1.0000	1.722,78
Amostra 3	130,00		1.693,95	1.0062	1.0000	1.0000	1.0000	1.704,45
Amostra 4	150,00		1.424,83	1.0428	1.0000	1.0000	1.0000	1.485,81
Amostra 5	120,00		1.623,38	0,9862	1.0000	1.0000	1.0000	1.600,98
MÉDIAS DAS AMOSTRAS								1.596,33
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Profundidade, (4) - Fator Topografia, (5) - Fator Localização								Valor Mínimo 1.117,43
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Máximo 2.075,23

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 Util (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% 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)	Indice-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".

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

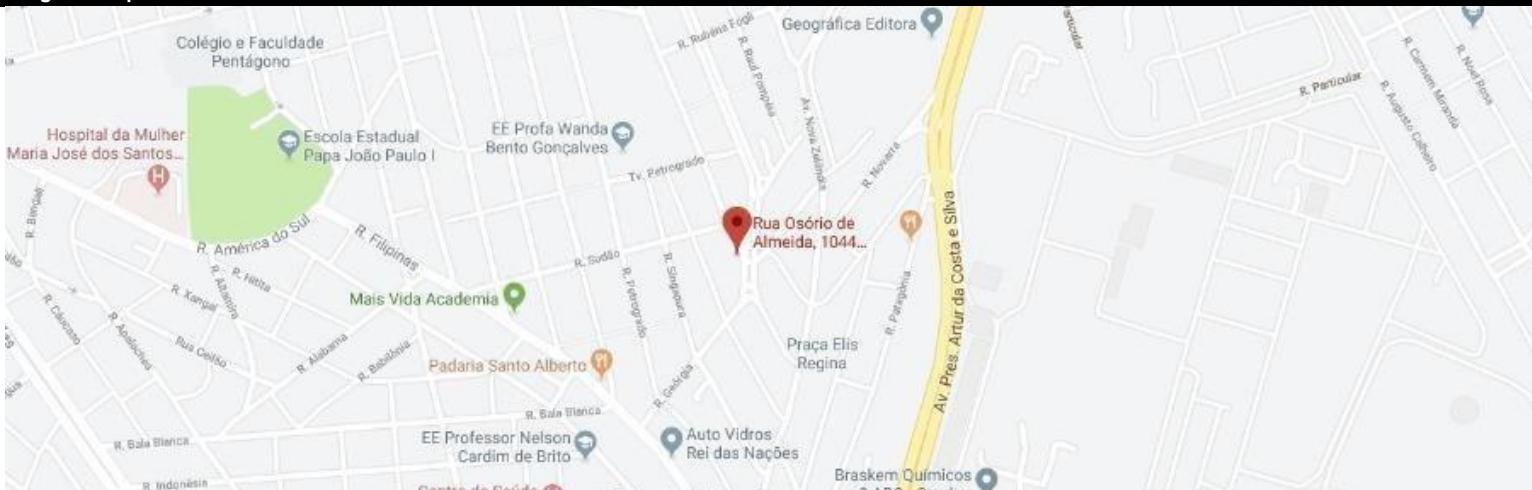
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa