

Identificação do Imóvel										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GREICE BATISTA DA SILVA NEGRÍ				Nº CPF / CNPJ 29630863855			Nome Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 397.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 583400188937			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório: 1			Matrícula: 76.100				
Logradouro R ITAMARITA			Nº 36			Andar		Complemento		
Bairro JARDIM DAS PALMEIRAS			Cidade ITAPECERICA DA SERRA			UF SP		CEP 06871-140	Latitude -23.724120	Longitude -46.857290
Caracterização da Região										
Região <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			Infraestrutura Urbana <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 Tipo Pavimentação: Asfalto					Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários <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 type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 Limites do Bairro					Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <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 <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 167,80 m² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 26,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 6,00 m Lado Esquerdo: 26,50 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 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 checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção		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 Cerâmica / Pastilhas			Esquadrias Ferro			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 1		
Dimensões Área Privativa: 176,83 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 176,83 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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

Não foi possível vistoriar o imóvel, portanto não foi possível conferir o quadro de áreas e nem fornecer descrições internas.IPTU não fornecido, para essa avaliação foram fornecidos matrícula nº 76.100 e Certidão de Valor Venal.Matricula 76.100 consta que há um prédio residencial, porém não menciona a área construída do imóvel, para essa avaliação utilizamos a área fornecida na certidão de valor venal. No ato da vistoria verificamos que o imóvel está habitado porem não tinha ninguém para fornecer o nome dos moradores.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 24/06/2020

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

☐

☒

IPTU não fornecido, para essa avaliação foram fornecidos matrícula nº 76.100 e Certidão de Valor Venal.

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

☐

☒

Matricula 76.100 consta que há um prédio residencial, porém não menciona a área construída do imóvel, para essa avaliação utilizamos a área fornecida na certidão de valor venal.

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

☒

☐

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 possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Não foi possível vistoriar o imóvel, portanto não foi possível conferir o quadro de áreas e nem fornecer descrições internas.IPTU não fornecido, para essa avaliação foram fornecidos matrícula nº 76.100 e Certidão de Valor Venal.Matricula 76.100 consta que há um prédio residencial, porém não menciona a área construída do imóvel, para essa avaliação utilizamos a área fornecida na certidão de valor venal.

Amstras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R FARIA LEMOS

Nº 20

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM VIRGINIA

Cidade ITAPECERICA DA SERRA

UF SP

CEP 06871-060

Latitude -23.722184

Longitude -46.853282

Descrição Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social e 2 vagas. CA0802

Fonte de Informações ITAPECERICA INVEST

Telefone (11) 94757-7393

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 24/06/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 170,00

Área Privativa 170

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R RAUL VALENTIM BUSNELLO

Nº 68

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM NISALVES

Cidade ITAPECERICA DA SERRA

UF SP

CEP 06851-230

Latitude -23.719713

Longitude -46.857292

Descrição Sobrado com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 3 banheiros e 2 vagas. COD. APA509

Fonte de Informações CIRINEU SABINO BARREIRO

Telefone (11) 98628-8656

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00

Data Venda / Oferta 24/06/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 117,00

Área Privativa 117

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R MOCAMBIQUE

Nº 111

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PARQUE PARAISO

Cidade ITAPECERICA DA SERRA

UF SP

CEP 06852-550

Latitude -23.702524

Longitude -46.856468

Descrição Sobrado com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga.

Fonte de Informações ITAPECERICA INVEST

Telefone (11) 94757-7393

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00

Data Venda / Oferta 24/06/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 5,00

Área do Terreno (em m²) 125,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R JOSE DOMINGUES DE MORAES

Nº 520

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM MARILU

Cidade ITAPECERICA DA SERRA

UF SP

CEP 06871-130

Latitude -23.724600

Longitude -46.854960

Descrição Casa com 5 dormitórios, sendo 2 suítes, banheiro social e 6 vagas. COD. CA0767

Fonte de Informações Glece Telma Matias

Telefone (11) 9475-7739

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 5

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00

Data Venda / Oferta 24/06/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²) 290,00

Área Privativa 290

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R PLUTAO

Nº 200

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM MARILU

Cidade ITAPECERICA DA SERRA

UF SP

CEP 06871-260

Latitude -23.723620

Longitude -46.854450

Descrição Casa com 3 dormitórios, 2 banheiros e 4 vagas. Ref SA17630

Fonte de Informações Glece Telma Matias

Telefone (11) 94757-7393

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 470.000,00

Data Venda / Oferta 24/06/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 304,00

Área da Edificação (m²) 101,75

Área Privativa 101.75

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:

Grau de Precisão:

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	30,00	43	Regular e Reparos Simples	0,45	0,4500	20,00	0,5600
2	70	10,00	14	Regular (Geométrico)	0,90	0,8970	20,00	0,9176
3	70	5,00	7	Novo e Regular	0,97	0,9650	20,00	0,9720
4	70	30,00	43	Regular e Reparos Simples	0,45	0,4500	20,00	0,5600
5	70	10,00	14	Regular (Geométrico)	0,90	0,8970	20,00	0,9176

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	450.000,00	170,00	1.751,10	1,000	0,5600	980,62	166.705,40	0,90	254.965,14
2	600.000,00	117,00	1.751,10	1,350	0,9176	2.169,19	253.795,23	0,90	311.584,29
3	285.000,00	100,00	1.751,10	1,000	0,9720	1.702,07	170.207,00	0,90	103.313,70
4	750.000,00	290,00	1.751,10	1,000	0,5600	980,62	284.379,80	0,90	419.058,18
5	470.000,00	101,75	1.751,10	1,000	0,9176	1.606,81	163.492,92	0,90	275.856,37

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	250,00	1.019,86	1,0000	0,8800	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	870,55		
Amostra 2	250,00	1.246,34	1,0000	0,8800	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1.063,88		
Amostra 3	125,00	826,51	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	841,80		
Amostra 4	400,00	1.047,65	1,0000	0,8400	1,0000	1,1300	1,0000	1,0000	1,0000	994,43		
Amostra 5	304,00	907,42	1,0000	0,8800	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	862,41		
Fatores:										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	926,61	
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	648,63 1.204,60

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	167,80	926,61	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	0,9146	881,38	147.897,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	20,00	29	Novo e Regular	0,75	0,7500	0,00	0,7500
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
176,83	1.751,10	1,100	0,7500	1.444,66	255.450,00		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
147.897,00	255.450,00	1,0000	403.347,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 167,80	Valor m²: R\$ 881,38	Valor Terreno: R\$ 147.897,00
Área da Edificação (m²): 176,83	Valor m²: R\$ 1.444,66	Valor Edificação: R\$ 255.450,00
Valor de Liquidez: R\$ 294.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 403.347,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 403.300,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 147.900,00	Valor por extenso: cento e quarenta e sete mil e novecentos reais
Valor Edificação	R\$ 255.400,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e cinco mil e quatrocentos 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
76.100	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 403.300,00	Valor por extenso: quatrocentos e três mil e trezentos reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131
---	--	-----------------------

Local e Data
SÃO PAULO
26/06/2020



"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 imóvelavaliado, 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








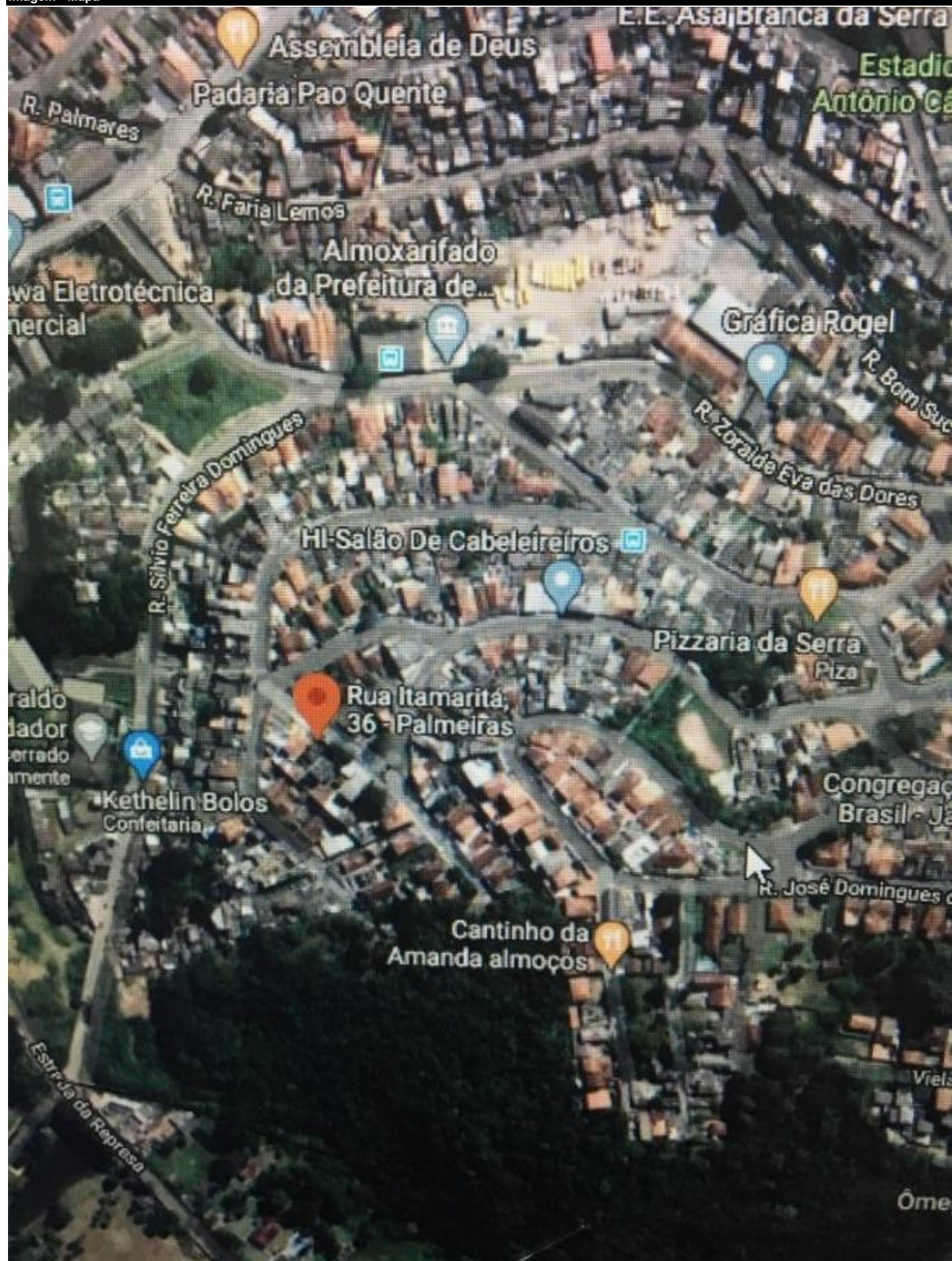
Fotos imóvel		
		
Representação Fachada	Representação Fachada	Representação Vista da Rua
Descrição	Descrição	Descrição VIZINHO
Data Foto 24/06/2020	Data Foto 24/06/2020	Data Foto 24/06/2020
		
Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO	Descrição	Descrição
Data Foto 24/06/2020	Data Foto 24/06/2020	Data Foto 24/06/2020
		
Representação Vista da Rua		
Descrição		
Data Foto 24/06/2020		
Fotos da Amostra 1		
Fotos da Amostra 2		
Fotos da Amostra 3		
Fotos da Amostra 4		
Fotos da Amostra 5		

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 403.300,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

1.018,00

%

0,02%

ao mês

IPTU

Manutenção/administração

0,16%

ao mês

Comissão de venda

0,17%

ao mês

Total 1

0,35%

ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

9,50%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

2,70%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

6,62%

ao ano

Total 2

0,54%

ao mês

Despesas totais

Total 1

Total 2 =

0,88%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36

meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

72,90%

R\$ 294.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo
									X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx