

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GREICE BATISTA DA SILVA NEGRI	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

Bairro JARDIM DAS PALMEIRAS	Cidade ITAPECERICA DA SERRA	UF SP	CEP 06871-140	Latitude -23.724120	Longitude -46.857290
-----------------------------	-----------------------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

## Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana	Restritivos:
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Favela
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Córregos/Rios

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 type="checkbox"/> Alto
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Normal
Outro - Descrever Abaixo	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
	Localização	<input type="checkbox"/> Favela
	<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	

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Centro	<input type="checkbox"/> Alto
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Baixo
Outro - Descrever Abaixo	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
	Localização	<input type="checkbox"/> Favela
	<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	

## Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	Área (em m²): 167.80	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	m²	<input type="checkbox"/> Normal-alto
		Testada (Frente): 6,00	<input type="checkbox"/> Baixo
		m	<input type="checkbox"/> Normal
		Fundo: 6,00	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
		m	<input type="checkbox"/> Baixo

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
---------------------	-----------------------------	----------------------------------

Tipo de Acompanhante	Corretor	Proprietário / Construtora	Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	Responsável Construtora	Engenheiro da Obra	Zelador	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			

Normal	Normal-alto	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular
Normal-baixo	Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Edifício	Padrão de Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício
----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Playground	Gerador	Salão de Festas	Loja de Conveniência	Lavanderia Coletiva	Depósito Individual
Churrasqueira	Pista de Cooper	Sala de Jogos	Interfone	Quadra Esportiva	Vigilância Eletrônica
Sauna	Piscina	Sala de Ginástica	TV a Cabo	TV Satélite	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"/> Habitado	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Desabitado	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma				<input type="checkbox"/> Mínimo
Outro - Descrever Abaixo				

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 1
-------------------------	-----------------------------------	-----------------

Fachada Cerâmica / Pastilhas	Esquadrias Ferro	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 1
Dimensões			

Área Privativa: 176,83 m²	Área Comum (m²): 0,00	Área Total (m²): 176,83 m²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0	Face Imóvel Sul
			Descobertas 0	Norte

Área Averbada: _____ 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

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. Matrícula 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

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.

Sim

Não

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

Matrícula 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.

Sim

Não

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

X

## 4) O imóvel possui vaga de garagem?

X

## 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

X

## 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

X

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

X

## 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

X

## 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

X

## 10) O imóvel possui características uni-familiares?

X

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

X

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

X

## 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

X

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

X

## 15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

X

## 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. Matrícula 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.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  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 m <sup>2</sup>	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 250,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 170,00
	Área Privativa 170		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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 m <sup>2</sup>	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 250,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 117,00
	Área Privativa 117		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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 m <sup>2</sup>	Padrão Normal	Testada (Frente) 5,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 125,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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 m <sup>2</sup>	Padrão Normal	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 400,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 290,00
	Área Privativa 290		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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 m <sup>2</sup>	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 304,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 101,75
	Área Privativa 101.75		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70		

**Tabela de homogenização**

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	870,55
Amostra 2	250,00		1.246,34	1,0000	0,8800	1,0000	0,9700	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	841,80
Amostra 4	400,00		1.047,65	1,0000	0,8400	1,0000	1,1300	1,0000	1,0000	994,43
Amostra 5	304,00		907,42	1,0000	0,8800	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	862,41
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>										926,61
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização										Valor Minimo 648,63
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Máximo 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
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
<b>Valor de Liquidez:</b> 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:
<b>Unidades Autônomas</b>		
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma
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 do Avaliador	CREA / CAU
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	ENY KAORI UONO SANCHEZ	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 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 24/06/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/06/2020



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO

Data Foto 24/06/2020



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO

Data Foto 24/06/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 24/06/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 24/06/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 24/06/2020

### Fotos da Amostra 1

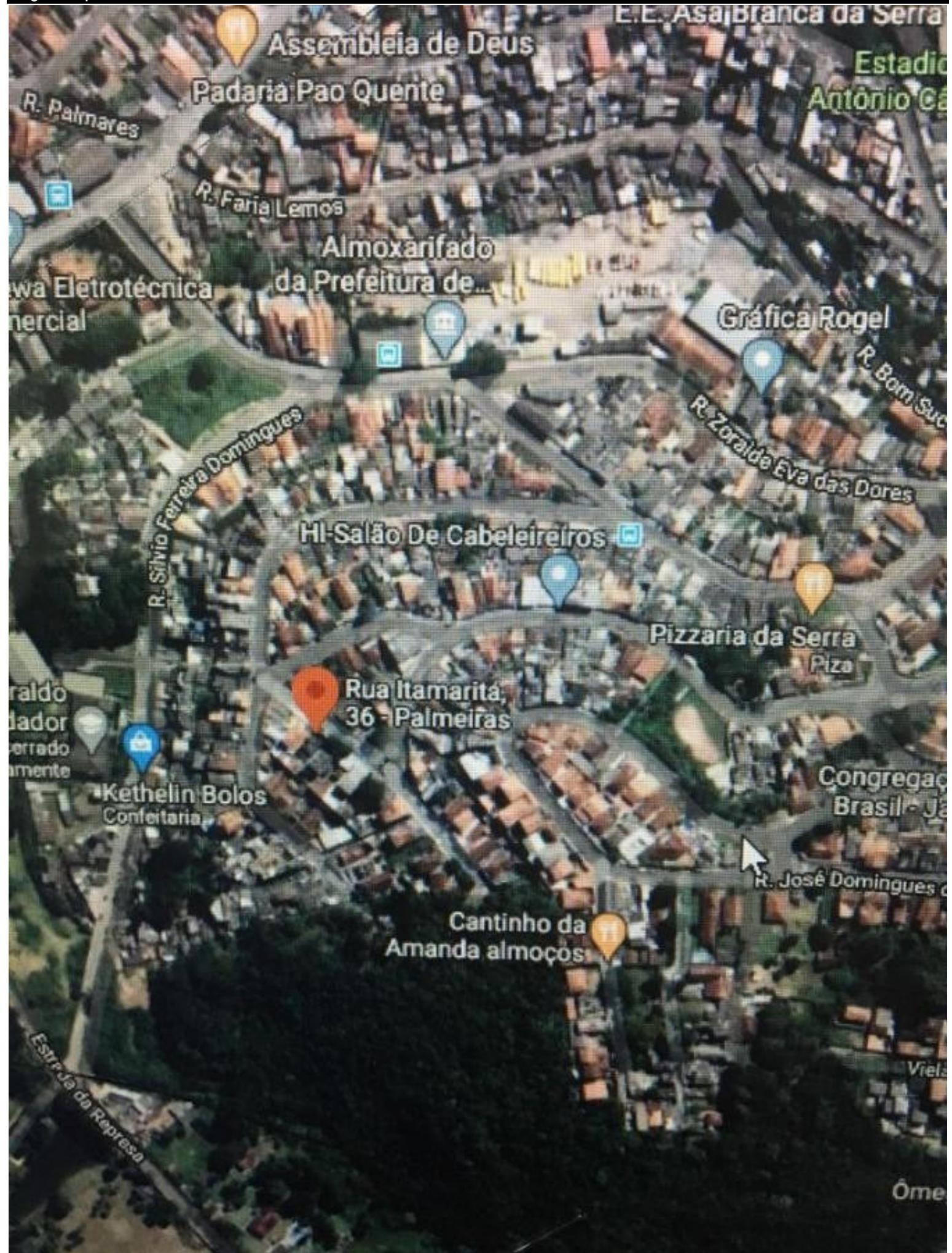
### Fotos da Amostra 2

### Fotos da Amostra 3

### Fotos da Amostra 4

### Fotos da Amostra 5

Imagen - Mapa



## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 403.300,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %  
IPTU 1.018,00 0,02% ao mês  
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