

Laudo de avaliação de imóveis

Dação em pagamento

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LAERCIO CRUZ DE FREITAS SHIOKAMA	Nº CPF / CNPJ 14717815858	Nome Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 550.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 4338.23001.259-4
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 179801
Logradouro R MARCO ANTONIO DOS SANTOS	Nº 366	Andar
Bairro PARQUE SANTANA	Cidade SANTANA DE PARNAIBA	UF SP
		CEP 06515-070 Latitude -23.475040 Longitude -46.898440

Caracterização da Região

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

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente		<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	
<input type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial		
Limites do Bairro								
Sítio do Moinho, Vila Engenho Novo, Tarumã								
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	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico)	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Normal-alto

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

Tipo do Acompanhante	Corretor	Proprietário / Construtora	Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	Responsável Construtora	Engenheiro da Obra	Zelador	Outro - Descrever Abaixo
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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:	Por Mês	Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Isolado	Padrão de Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input 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 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"/> Habitado	<input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado	Anos 7 Ano Construção	<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft				
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft				
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes:	Nº Banheiros: 0
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco	Esquadrias Vistoria externa	Nº Andares do Imóvel Avaliado 0

Dimensões	Nº Vagas Estacionamento	Face Imóvel
Área Privativa: 137,27 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 137,27 m ²	Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	<input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Área Averbada: 137,27 m ² Área não Averbada _____ m ²		

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: 17/05/2019

- 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 vistoria interna do imóvel.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras?
- Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- Não foi realizada vistoria interna do 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 vistoria interna do imóvel.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- Não foi realizada vistoria interna do 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 vistoria interna do 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

Vistoria externa. A idade aparente e o estado de conservação foram considerados conforme fachada externa do imóvel. As áreas foram consideradas conforme documentação fornecida, não sendo possível aferir se refere ao imóvel atualmente. O imóvel está identificado pelo nº360 e não como consta na documentação, foi feita a vinculação pela foto da fachada inserida no Laudo Anterior; pelas fotos é possível verificar que o imóvel vizinho (esquerda) possui o nº370; que confere com a vistoria recente (vide foto).

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R MARCO ANTONIO DOS SANTOS			Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro PARQUE SANTANA	Cidade SANTANA DE PARNAIBA	UF SP	CEP 06515-070	Latitude -23.474695	Longitude -46.898511		
Descrição 2 dormitórios e demais dependências				Fonte de Informações Orion imóveis		Telefone (11) 4192-2909		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3		Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 28/05/2019	Valor m ² R\$ 5.000,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 5,00	Área do Terreno (em m ²) 125,00	Área da Edificação (m ²) 120,00		
Área Privativa 120		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro R TAPAJOS			Nº 44	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro TARUMA	Cidade SANTANA DE PARNAIBA	UF SP	CEP 06515-330	Latitude -23.472170	Longitude -46.886269			
Descrição 3 dormitórios e demais dependências				Fonte de Informações Jorge		Telefone (15) 98166-7111		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00	Data Venda / Oferta 28/05/2019	Valor m ² R\$ 3.760,68	Padrão Normal	Testada (Frente) 5,00	Área do Terreno (em m ²) 140,00	Área da Edificação (m ²) 117,00		
Área Privativa 117		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro R DAS BANANEIRAS			Nº 937	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro PARQUE SANTANA	Cidade SANTANA DE PARNAIBA	UF SP	CEP 06515-005	Latitude -23.474245	Longitude -46.899896			
Descrição 6 dormitórios e demais dependências				Fonte de Informações Rita Torres		Telefone (11) 9892-5116		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 6	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 28/05/2019	Valor m ² R\$ 5.000,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 5,00	Área do Terreno (em m ²) 130,00	Área da Edificação (m ²) 100,00		
Área Privativa 100		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro R ARNALDO ANTONIO			Nº 103	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro VILA ENGENHO NOVO	Cidade BARUERI	UF SP	CEP 06416-240	Latitude -23.485101	Longitude -46.890826			
Descrição 3 dormitórios e demais dependências				Fonte de Informações Atitude Imóveis		Telefone (11) 99259-5570		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 610.000,00	Data Venda / Oferta 28/05/2019	Valor m ² R\$ 3.812,50	Padrão Normal	Testada (Frente) 5,00	Área do Terreno (em m ²) 160,00	Área da Edificação (m ²) 160,00		
Área Privativa 160		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro R ARNALDO ANTONIO			Nº 111	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
Bairro VILA ENGENHO NOVO	Cidade BARUERI	UF SP	CEP 06416-240	Latitude -23.485067	Longitude -46.890713			
Descrição 2 dormitórios sendo 1 suite e demais dependências				Fonte de Informações Maxi Lider Imóveis		Telefone (11) 94016-6742		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 28/05/2019	Valor m ² R\$ 3.823,53	Padrão Normal	Testada (Frente) 7,50	Área do Terreno (em m ²) 175,00	Área da Edificação (m ²) 170,00		
Área Privativa 170		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	Conervação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	0,00	0	Novo e Regular	0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	15,00	21	Regular (Geométrico)	0,00	0,8580	20,00	0,8864
3	70	7,00	10	Novo e Regular	0,00	0,9420	20,00	0,9536
4	70	15,00	21	Regular (Geométrico)	0,00	0,8580	20,00	0,8864
5	70	15,00	21	Novo e Regular	0,00	0,8770	20,00	0,9016

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	600.000,00	120,00	1.389,16	1,776	1,0000	2.467,15	296.057,78	0,90	273.547,99
2	440.000,00	117,00	1.389,16	1,212	0,8864	1.492,40	174.610,55	0,90	238.850,50
3	500.000,00	100,00	1.389,16	1,560	0,9536	2.066,54	206.653,66	0,90	264.011,71
4	610.000,00	160,00	1.389,16	1,386	0,8864	1.706,65	273.064,50	0,90	303.241,95
5	650.000,00	170,00	1.389,16	1,386	0,9016	1.735,92	295.106,20	0,90	319.404,42

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	125,00		2.188,38	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.188,38
Amostra 2	140,00		1.706,08	1,0287	1,0000	1,0000	1,0000	1.755,04
Amostra 3	130,00		2.030,86	1,0099	1,0000	1,0000	1,0000	2.050,96
Amostra 4	160,00		1.895,26	1,0637	1,0000	1,0000	1,0000	2.015,99
Amostra 5	175,00		1.825,17	1,0430	1,0000	1,0000	1,0000	1.903,65

Fatores:

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	1.387,96
	Valor Máximo	2.577,65

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	125,00	1.982,81	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.982,81	248.000,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% Vida	Conervação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70		7,00	10	Novo e Regular	0,00	0,9650	20,00
Área Privativa	CUB (R\$/m²)		Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo		Valor
137,27	1.389,16		1,386	0,9720		1.871,47	257.000,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
248.000,00	257.000,00	1,0000	505.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 125,00	Valor m²: R\$ 1.982,81	Valor Terreno: R\$ 248.000,00
Área da Edificação (m²): 137,27	Valor m²: R\$ 1.871,47	Valor Edificação: R\$ 257.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 382.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 505.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 505.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 248.000,00	Valor por extenso: duzentos e quarenta e oito mil reais
Valor Edificação	R\$ 257.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e sete 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
179801	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 505.000,00 | Valor por extenso: quinhentos e cinco 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 José Roberto Gomes	CREA / CAU 601238927
--	--------------------------------------	----------------------

Local e Data

São Paulo

18/06/2019

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 17/05/2019



Representação Fachada

Descrição Identificação do imóvel

Data Foto 17/05/2019



Representação Fachada

Descrição Imóvel vizinho (direita sem identificação)

Data Foto 17/05/2019



Representação Fachada

Descrição Imóvel vizinho (esquerda)

Data Foto 17/05/2019



Representação Fachada

Descrição Identificação do imóvel vizinho esquerda

Data Foto 17/05/2019



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 17/05/2019



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 17/05/2019



Representação Fachada

Descrição Placa de identificação do logradouro danificada.

Data Foto 17/05/2019

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagen - Mapa



Representação: Mapa