



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		Complemento		
Bairro PARQUE SANTANA		Cidade SANTANA DE PARNAIBA			UF SP		CEP 06515-070	Latitude -23.475040	Longitude -46.898440	
Caracterização da Região										
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		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 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 type="checkbox"/> Segurança <input 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 <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro Sítio do Moinho, Vila Engenho Novo, Tarumã				Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <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		
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): 125,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 5,00 m Fundos 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 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: Isolado			Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Edifício <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"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <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			<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		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 7 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim			<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo		<input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes:			Nº Banheiros: 0			
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Vistoria externa			Nº Andares do Imóvel Avaliando 0			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 137,27 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 137,27 m² Área Averbada: 137,27 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

Questões Complementares

Sim

Não

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 sinais 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 m² R\$ 5.000,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 5,00

Área do Terreno (em m²) 125,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 3.760,68

Padrão Normal

Testada (Frente) 5,00

Área do Terreno (em m²) 140,00

Área da Edificação (m²) 117,00

Área Privativa 117

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 5.000,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 5,00

Área do Terreno (em m²) 130,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 3.812,50

Padrão Normal

Testada (Frente) 5,00

Área do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²) 160,00

Área Privativa 160

Área Comum (m²)

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 suíte 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 m² R\$ 3.823,53

Padrão Normal

Testada (Frente) 7,50

Área do Terreno (em m²) 175,00

Área da Edificação (m²) 170,00

Área Privativa 170

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	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	1,0000	2.188,38
Amostra 2	140,00	1.706,08	1,0287	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.755,04
Amostra 3	130,00	2.030,86	1,0099	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.050,96
Amostra 4	160,00	1.895,26	1,0637	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.015,99
Amostra 5	175,00	1.825,17	1,0430	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.903,65

Fatores:

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS								1.982,81	
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 Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	7,00	10	Novo e Regular	0,00	0,9650	20,00	0,9720

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	Representação Fachada	Representação Fachada
Descrição	Descrição Identificação do imóvel	Descrição Imóvel vizinho (direita sem identificação)
Data Foto 17/05/2019	Data Foto 17/05/2019	Data Foto 17/05/2019
		
Representação Fachada	Representação Fachada	Representação Vista da Rua
Descrição Imóvel vizinho (esquerda)	Descrição Identificação do imóvel vizinho esquerda	Descrição
Data Foto 17/05/2019	Data Foto 17/05/2019	Data Foto 17/05/2019
		
Representação Vista da Rua	Representação Fachada	
Descrição	Descrição Placa de identificação do logradouro danificada.	
Data Foto 17/05/2019	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		

Imagem - Mapa



Representação: Mapa