

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DAIANE DE ALMEIDA SILVA		Nº CPF / CNPJ 41283043874	Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 138.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 0768.23000.078-8	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1	Matrícula: 100228	
Logradouro EST MORRO GRANDE		Nº 155	Andar 2	Complemento TOR 1 AP 24
Bairro PARQUE SANTA RITA DE CASSIA		Cidade COTIA	UF SP	CEP 06700-650 Latitude -23.619347 Longitude -46.948250

Caracterização da Região

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura <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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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 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 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 Limites do Bairro Jardim Nova Cotia, Jardim Sandra e Jardim Santa Paula		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-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 <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,062707 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
--	--	---	--	--	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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 Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº Andares Tipo:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano

Descrição dos Andares		Uso Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
------------------------------	--	------------------------------------	--	---	--	---	--

Infraestrutura do Imóvel <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 <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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 type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 8 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 Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1		Nº Dormitórios 2			
Dimensões Área Privativa: 43,70 m² Área Comum (m²): 59,92 m² Área Total (m²): 103,52 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²				Nº Vagas Cobertas Cobertas 1 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		Piso		Parede		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: 08/06/2018

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Não foi feita vistoria interna e foi observado uma divergência de áreas na matrícula, onde o valor da área total é 103,519 e não 107,362.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Não foi feita vistoria interna.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
 Não foi feita vistoria interna.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 Não foi feita vistoria interna.
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
 Não foi feita vistoria interna.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
 Não foi feita vistoria interna.
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Não foi feita vistoria interna, não foi possível obter informações sobre o estado de ocupação do imóvel e observa-se uma divergência de áreas na matrícula, onde o valor da área total totaliza 103,519 e não 107,362. O imóvel está localizado na Rua Maria José Celestino Saad, 245 - Jardim Isis, Cotia - SP acessada pela Estr. Morro Grande - Centro, Cotia - SP.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro EST MORRO GRANDE	Nº 2033	Andar 1	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro JARDIM ISIS	Cidade COTIA	UF SP	CEP 06719-500	Latitude -23.624272
				Longitude -46.954056	
	Descrição CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO VALLE VERDE COTIA		Fonte de Informações Monize		Telefone (11) 98586-8682
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00	Data Venda / Oferta 08/06/2018	Valor m² R\$ 3.297,87	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 47,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro EST MORRO GRANDE	Nº 2033	Andar 1	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro JARDIM ISIS	Cidade COTIA	UF SP	CEP 06719-500	Latitude -23.624272
				Longitude -46.954056	
	Descrição CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO VALLE VERDE COTIA		Fonte de Informações Willian		Telefone (11) 99652-9878
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 08/06/2018	Valor m² R\$ 3.432,49	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 43,70
	Área Privativa 43,7		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro EST MORRO GRANDE	Nº 3502	Andar 1	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro JARDIM ISIS	Cidade COTIA	UF SP	CEP 06719-500	Latitude -23.634473
				Longitude -46.955576	
	Descrição Condominio Residencial Le Monte		Fonte de Informações Eduardo		Telefone (11) 3685-4545
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 153.854,00	Data Venda / Oferta 08/06/2018	Valor m² R\$ 3.578,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 43,00
	Área Privativa 43		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro AV PROFESSOR JOAQUIM BARRETO	Nº 151	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade COTIA	UF SP	CEP 06700-170	Latitude -23.606951
				Longitude -46.943931	
	Descrição Condominio Vila Verde		Fonte de Informações Fatima		Telefone (11) 3535-1788
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 08/06/2018	Valor m² R\$ 4.909,09	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 55,00
	Área Privativa 55		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro AV ANTONIO MATHIAS DE CAMARGO	Nº 1990	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade COTIA	UF SP	CEP 06700-158	Latitude -23.612467
				Longitude -46.932736	
	Descrição Condominio Allegro Cotia		Fonte de Informações Cleber		Telefone (11) 96598-1956
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 182.990,00	Data Venda / Oferta 08/06/2018	Valor m² R\$ 4.066,44	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 0,00
					Área da Edificação (m²) 45,00
	Área Privativa 45		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: III							
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo							
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	47,00	155.000,00	3.297,87	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.997,76	
Amostra 2	43,70	150.000,00	3.432,49	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.120,13	
Amostra 3	43,00	153.854,00	3.578,00	0,9000	1,0100	1,0000	1,0600	0,9400	1,0000	3.240,69	
Amostra 4	55,00	270.000,00	4.909,09	0,9000	0,9900	1,0000	0,8800	0,9800	1,0000	3.772,14	
Amostra 5	45,00	182.990,00	4.066,44	0,9000	0,9900	1,0000	0,8800	0,9800	1,0000	3.124,65	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Fator Andar, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Transposição									MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.251,07
									Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 2.275,75 Valor Máximo 4.226,40
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 43,70			Valor m²: R\$ 3.251,08				Valor Edificação: R\$ 142.000,00				
Valor de Liquidez: R\$ 99.400,00			Valor Imóvel: R\$ 142.000,00				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 142.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 142.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e dois 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					
100228	0	Indefinido									
Valor Imóvel	R\$ 142.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e dois 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 08/06/2018											

"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 08/06/2018



Representação Fachada
Descrição

Data Foto 08/06/2018



Representação Fachada
Descrição

Data Foto 08/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 08/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 08/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 08/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 08/06/2018



Representação Fachada
Descrição

Data Foto 08/06/2018

Fotos da Amostra 1

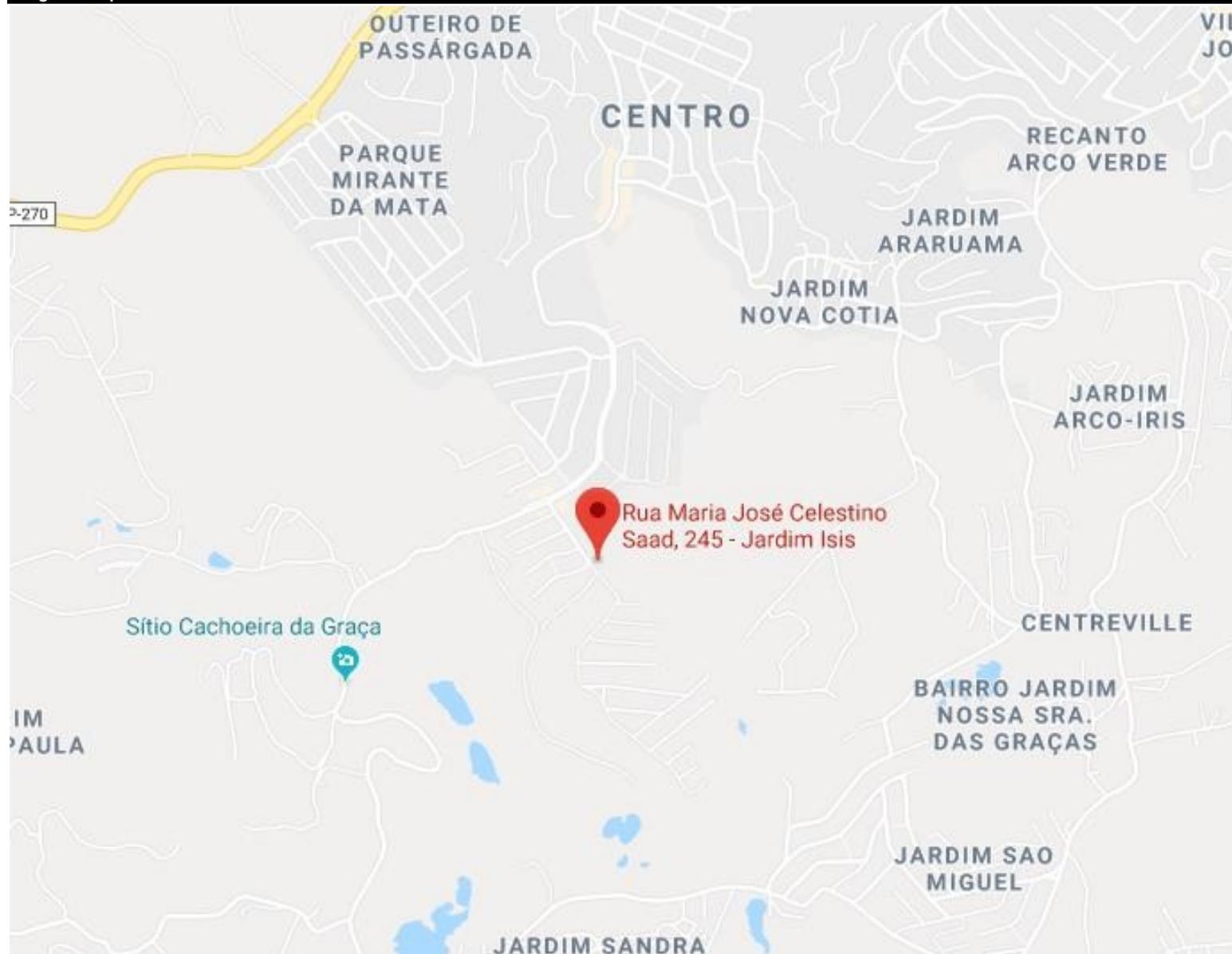
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa