Santander Laudo de avaliação de imóveis

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DEJANIRA MENDES DE ASSIS	**Nº CPF / CNPJ** 11477363831	**Nome Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 363.107,01	**Data Venda**	**Nº Controle Interno** 07400230017089

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório:** 1	**Matrícula:** 7455			
Logradouro R CARMEM MIRANDA	**Nº** 110	**Andar**	**Complemento**		
Bairro PARQUE SAMPAIO VIANA	**Cidade** CARAPICUIBA	**UF** SP	**CEP** 06395-420	**Latitude** 0	**Longitude** 0

Caracterização da Região

Região
- [x] Residencial
- [ ] Industrial
- [ ] Comercial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação Pública
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos:
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Escola
- [ ] Segurança
- [x] Ônibus
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [ ] Coleta de Lixo
- [ ] Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência do Uso do Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro

Padrão da Região:
- [ ] Alto
- [ ] Médio-alto
- [ ] Baixo
- [ ] Médio
- [x] Médio-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [ ] Plana
- [x] Aclive
- [ ] Desnível Pronunciado
- [ ] Declive

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área (em m²): 125,00 m² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m

Fração Ideal: 1,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m

Tipo de Implantação
- [ ] Condomínio
- [x] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares Tipo: 3	**Unidades Por Andar:**	**Nº Total de Unidades:**	**Nº de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição dos Andares

Uso do Condomínio:

Padrão de Construção do Condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Médio-alto
- [x] Médio
- [ ] Médio-baixo
- [ ] Baixo

Estado Conservação Condomínio
- [x] Bom
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Imóvel
- [ ] 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
- [ ] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [x] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente

Anos 17

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
- [x] Bom
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel
- [ ] Alto
- [x] Normal
- [ ] Baixo
- [ ] Mínimo

Uso Imóvel: Residencial		**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	
Fachada Massa corrida e latex	**Esquadrias**	**Nº Andares do Imóvel Avaliado** 1	**Nº Dormitórios** 1

Dimensões

Área Privativa: 258,47 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 258,47 m²

Área Averbada: m² Área não Averbada m²

Nº Vagas Cobertas

Cobertas 2 **Descobertas** 0 **Privativas** 2

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] 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

Sobrado em via pública aparentemente habitado. Foi realizada somente vistoria externa no imóvel. A idade aparente e estado de conservação foram considerados a partir dos aspectos externos.NOTA: A certidão de Valor Venal do imóvel informa nº 1000, porém foi considerado nº 110 conforme matrícula e encontrado no local.A matrícula e certidão informam área construída de 305,68 m², para fins de cálculo foi considerada área ponderada conforme laudo anterior, sendo área para cálculo de 258,47 m². Não é possível verificar a área no local uma vez que trata-se de vistoria externa.A certidão informa Lote 10-A - Quadra X, porém a matrícula informa Lote 10-A Quadra 7.Consta 1 dormitório apenas para efeitos de preenchimento.

QUESTÕES COMPLEMENTARES

Data da Vistoria: 18/10/2017

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☒	☐
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	☒	☐

Observações Finais

Sobrado em via pública aparentemente habitado. Foi realizada somente vistoria externa no imóvel. A idade aparente e estado de conservação foram considerados a partir dos aspectos externos.NOTA: A certidão de Valor Venal do imóvel informa nº 1000, porém foi considerado nº 110 conforme matrícula e encontrado no local.A matrícula e certidão informam área construída de 305,68 m², para fins de cálculo foi considerada área ponderada conforme laudo anterior, sendo área para cálculo de 258,47 m². Não é possível verificar a área no local uma vez que trata-se de vistoria externa.A certidão informa Lote 10-A - Quadra X, porém a matrícula informa Lote 10-A Quadra 7.Consta 1 dormitório apenas para efeitos de preenchimento.

Amostras:

Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☒ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	**Logradouro** R JERUSALEM	**Nº** 11	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro JARDIM ANGELA MARIA	**Cidade** CARAPICUIBA	**UF** SP	**CEP** 06385-470	**Latitude** -23.536089	**Longitude** -46.842217
	Descrição Descrição interna: 04 dormitórios e demais dependências. 2 vagas			**Fonte de Informações** Nunes imoveis - Fatima		**Telefone** (11) 3688-4000
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios**	**Idade Aparente** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 240.000,00	**Data Venda / Oferta**	**Valor m²** R$ 2.666,66	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 5,00	**Área do Terreno (em m²)** 125,00 / **Área da Edificação (m²)** 90,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
2	**Logradouro** R DOMITILA GRANADA	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro VILA MARCES	**Cidade** CARAPICUIBA	**UF** SP	**CEP** 06380-030	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Descrição interna: 02 dormitórios e demais dependências. 2 vagas			**Fonte de Informações** Osasco imoveis - Anisio		**Telefone** (11) 3685-0002
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios**	**Idade Aparente** 15	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 259.000,00	**Data Venda / Oferta**	**Valor m²** R$ 2.642,85	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 6,00	**Área do Terreno (em m²)** 150,00 / **Área da Edificação (m²)** 98,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
3	**Logradouro** AV ROMANOFF	**Nº** 211	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro VILA MARIA HELENA	**Cidade** CARAPICUIBA	**UF** SP	**CEP** 06322-130	**Latitude** -23.528626	**Longitude** -46.833872
	Descrição Descrição interna: 03 dormitórios e demais dependências. 2 vagas			**Fonte de Informações** Eduardo - corretor		**Telefone** (11) 98015-1010
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios**	**Idade Aparente** 15	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 550.000,00	**Data Venda / Oferta**	**Valor m²** R$ 2.500,00	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 10,00	**Área do Terreno (em m²)** 250,00 / **Área da Edificação (m²)** 220,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
4	**Logradouro** R VITORIO EITUTS	**Nº** 66	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro VILA MARIA HELENA	**Cidade** CARAPICUIBA	**UF** SP	**CEP** 06322-180	**Latitude** -23.530159	**Longitude** -46.833762
	Descrição Descrição interna: 02 dormitórios e demais dependências.			**Fonte de Informações** Sidney - proprietário		**Telefone** (11) 97748-8895
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios**	**Idade Aparente** 15	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 320.000,00	**Data Venda / Oferta**	**Valor m²** R$ 3.555,55	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 10,00	**Área do Terreno (em m²)** 250,00 / **Área da Edificação (m²)** 90,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
5	**Logradouro** R JERUSALEM	**Nº** 6	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro JARDIM ANGELA MARIA	**Cidade** CARAPICUIBA	**UF** SP	**CEP** 06385-470	**Latitude** -23.536043	**Longitude** -46.842200
	Descrição Descrição interna: 02 dormitórios e demais dependências. Edícula.			**Fonte de Informações** Douglas imoveis - Daiane		**Telefone** (11) 4184-6535
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios**	**Idade Aparente** 15	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 340.000,00	**Data Venda / Oferta**	**Valor m²** R$ 2.266,66	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 6,50	**Área do Terreno (em m²)** 130,00 / **Área da Edificação (m²)** 150,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: **Grau de Precisão:**

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	90,00	240.000,00	2.666,66	0.9	1	1	1	0.9	1	2.133,33
Amostra 2	98,00	259.000,00	2.642,85	0.9	1	1	0.922664122915387	0.96	1	2.068,46
Amostra 3	220,00	550.000,00	2.500,00	0.9	1	1	0.922664122915387	0.96	1	1.956,66
Amostra 4	90,00	320.000,00	3.555,55	0.9	1	1	0.922664122915387	0.96	1	2.782,80
Amostra 5	150,00	340.000,00	2.266,66	0.9	1	1	0.922664122915387	0.96	1	1.774,03

Fatores:
(1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Vaga / Terreno

MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.143,05
Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Minimo	1.500,14
	Valor Máximo	2.785,97

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 125,00	Valor m²: R$ 516,01	Valor Terreno: R$ 64.501,10
Área da Edificação (m²): 258,47	Valor m²: R$ 1.309,61	Valor Edificação: R$ 338.495,96
Valor de Liquidez: R$ 282.000,00	Valor Imóvel:	R$ 403.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R$ 403.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 65.000,00	Valor por extenso: sessenta e cinco mil reais
Valor Edificação	R$ 338.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta e oito mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
7455	0	Indefinido			

Valor Imóvel	R$ 403.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e três mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa LVC	**Nome do Avaliador** LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL	**CREA / CAU** 0600832340

Local e Data
Jundiaí, 20 de outubro de 2017
20/10/2017

Empresa / CREA / Assinatura

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda.
CREA n° 1192180

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/10/2017

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/10/2017

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 18/10/2017

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 18/10/2017

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/10/2017

Fotos da Amostra 1

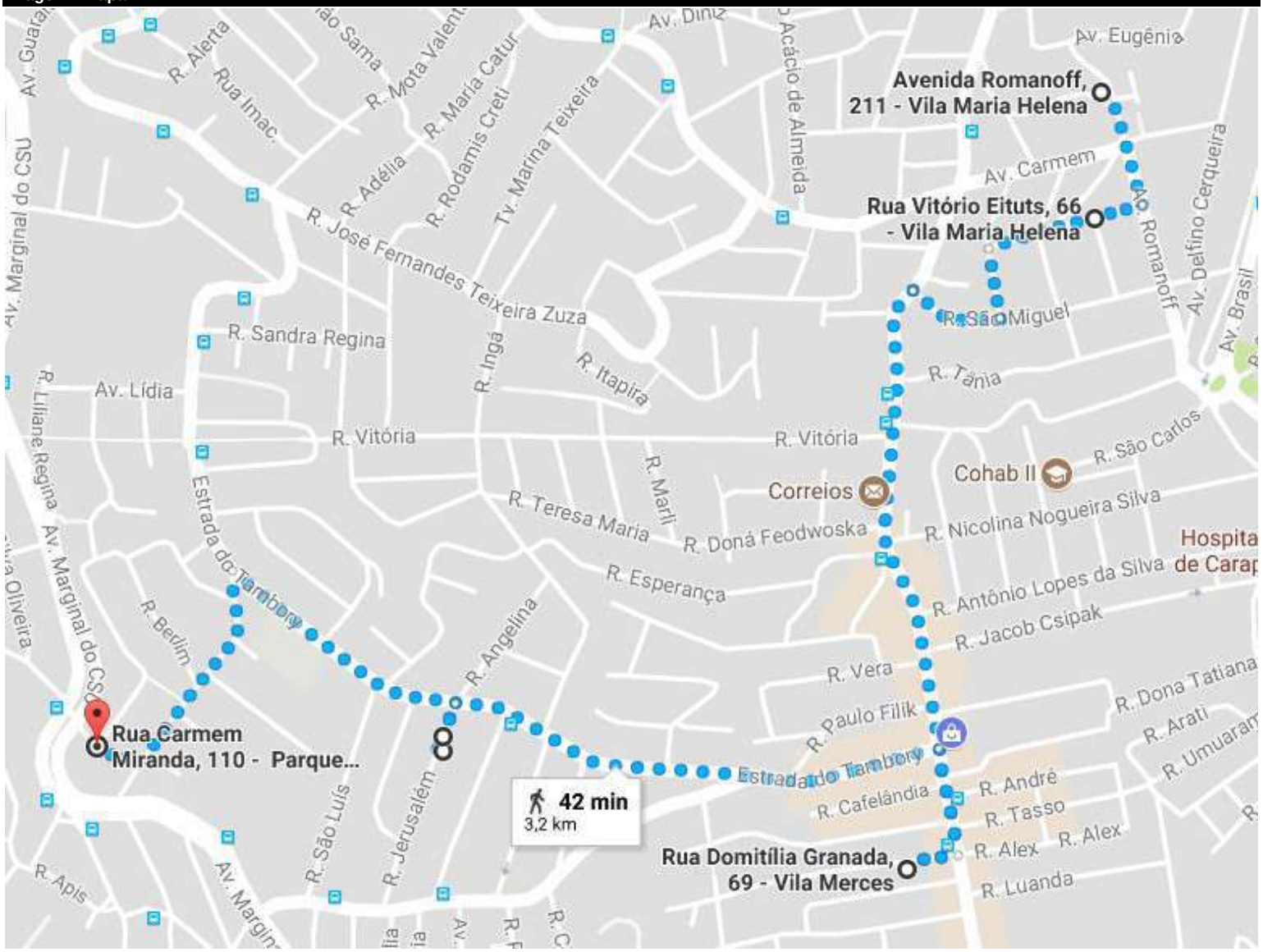
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: