

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ELAINE CRISTINA DA COSTA CLARO				Nº CPF / CNPJ 30962998893			Nome Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 3423.23000.008-4				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 1			Matrícula: 43.247				
Logradouro R JOAO BAPTISTA BAGAILOLO				Nº 115			Andar		Complemento		
Bairro JARDIM ORLANDO CHESINI OMETTO				Cidade JAU			UF SP		CEP 17212-627	Latitude -22.328179	Longitude -48.547559
Caracterização da Região											
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana <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 type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 Rodovia Deputado Amauri Barroso de Sousa, Avenida Zezinho Magalhães, Avenida Décio Pacheco de Almeida Prado					Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-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 / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)				Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 140,00 m² Testada (Frente): 7,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: % Fundos 7,00 m Lado Esquerdo: 20,00 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria Externa											
Condomínio / Imóvel Avaliando											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
Nº Andares/Pavimentos: 1		Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades: 1		Nº de Elevadores: 0		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 <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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 Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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 Ferro		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1				Nº Dormitórios			
Dimensões Área Privativa: 116,30 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 116,30 m² Área Averbada: 116,3 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento 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		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

Foi realizada somente a vistoria externa.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 07/03/2019

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?

☐ ☒

O IPTU/2019 contribuinte nº. 06.4.50.18.0266.000.00 não explicita área de terreno e área construída. Para fins de cálculos adotamos as áreas da matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐ ☒

Vistoria Externa. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐ ☒

Vistoria Externa. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente

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

☐ ☒

Vistoria Externa. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente

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

☐ ☒

Vistoria Externa. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente

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?

☐ ☒

Vistoria Externa. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐ ☒

Vistoria Externa. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente

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

☐ ☒

Vistoria Externa. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente

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

☐ ☒

Vistoria externa. Não foi possível aferir o estado de conservação, habitabilidade, eventuais vícios construtivos etc.

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐ ☒

Vistoria externa. Não foi possível aferir o estado de conservação, habitabilidade, eventuais vícios construtivos etc.

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

☒ ☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐ ☒

Observações Finais

A Matrícula nº. 43.247 do 1º. Serviço de Registro de Imóveis de Jaú/SP explicita um Prédio de 116,30 m² em terreno de 140,00 m². Para fins de cálculos adotamos as áreas descritas na matrícula. O imóvel ora avaliado foi classificado como "d" (entre regular e necessitando de reparos simples - situação paradigma), no que se refere ao estado de conservação, uma vez que não foi realizada vistoria interna.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R MARIO EVALDO MARINHO

Nº 110

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ORLANDO CHESINI OMETTO

Cidade JAU

UF SP

CEP 17212-605

Latitude -22.333835

Longitude -48.546062

Descrição Casa

Fonte de Informações Im. Jau imóveis, Fabiana

Telefone (14) 3624-4444

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 172.000,00

Data Venda / Oferta 07/03/2019

Valor m² R\$ 1.638,10

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 7,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 105,00

Área Privativa 105

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R JOAO LAMEZA

Nº 88

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ORLANDO CHESINI OMETTO

Cidade JAU

UF SP

CEP 17212-607

Latitude -22.332880

Longitude -48.547376

Descrição Casa

Fonte de Informações Corretora Selma

Telefone (14) 3624-5766

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00

Data Venda / Oferta 07/03/2019

Valor m² R\$ 1.538,46

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 7,00

Área do Terreno (em m²) 140,00

Área da Edificação (m²) 78,00

Área Privativa 78

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro Rua Vicente de Chiachio

Nº 90

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ORLANDO CHESINI OMETTO

Cidade JAU

UF SP

CEP 17212- 606

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Im. Jau imóveis, Fabiana

Telefone (14) 3624-4444

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 07/03/2019

Valor m² R\$ 1.578,95

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 7,00

Área do Terreno (em m²) 140,00

Área da Edificação (m²) 95,00

Área Privativa 95

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Rua: Galileu Reginatto

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ORLANDO CHESINI OMETTO

Cidade JAU

UF SP

CEP 17212- 608

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Corretora Selma

Telefone (14) 3624-5766

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00

Data Venda / Oferta 07/03/2019

Valor m² R\$ 1.541,67

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 7,00

Área do Terreno (em m²) 140,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro Rua: Galileu Reginatto

Nº 78

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM ORLANDO CHESINI OMETTO

Cidade JAU

UF SP

CEP 17212- 608

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Im. Jau imóveis, Fabiana

Telefone (14) 3624-4444

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00

Data Venda / Oferta 07/03/2019

Valor m² R\$ 1.470,59

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 7,00

Área do Terreno (em m²) 140,00

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	105,00	172.000,00	1.638,10	0,9000	0,9748	0,9555	0,9748	1,0000	1.338,58
Amostra 2	78,00	120.000,00	1.538,46	0,9000	0,9513	0,9555	0,9050	1,0000	1.139,00
Amostra 3	95,00	150.000,00	1.578,95	0,9000	0,9507	0,9892	0,9507	1,0000	1.270,52
Amostra 4	120,00	185.000,00	1.541,67	0,9000	1,0079	0,9555	1,0079	1,0000	1.346,79
Amostra 5	85,00	125.000,00	1.470,59	0,9000	0,9246	1,0916	0,9246	1,0000	1.235,11

Fatores:

(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

1.266,00

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo 886,20

Valor Máximo 1.645,80

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 116,30

Valor m²: R\$ 1.266,00

Valor Edificação: R\$ 147.235,80

Valor de Liquidez: R\$ 119.000,00

Valor Imóvel: R\$ 147.000,00

Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 147.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação R\$ 147.000,00

Valor por extenso: cento e quarenta 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
43.247	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 147.000,00

Valor por extenso: cento e quarenta e sete mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa VALIDAR	Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD	CREA / CAU 5062265096
Local e Data São Paulo 30/05/2019		

"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



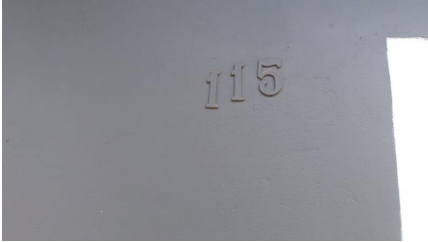
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/03/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/03/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/03/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 07/03/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/03/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/03/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/03/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/03/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/03/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/03/2019

Fotos da Amostra 5

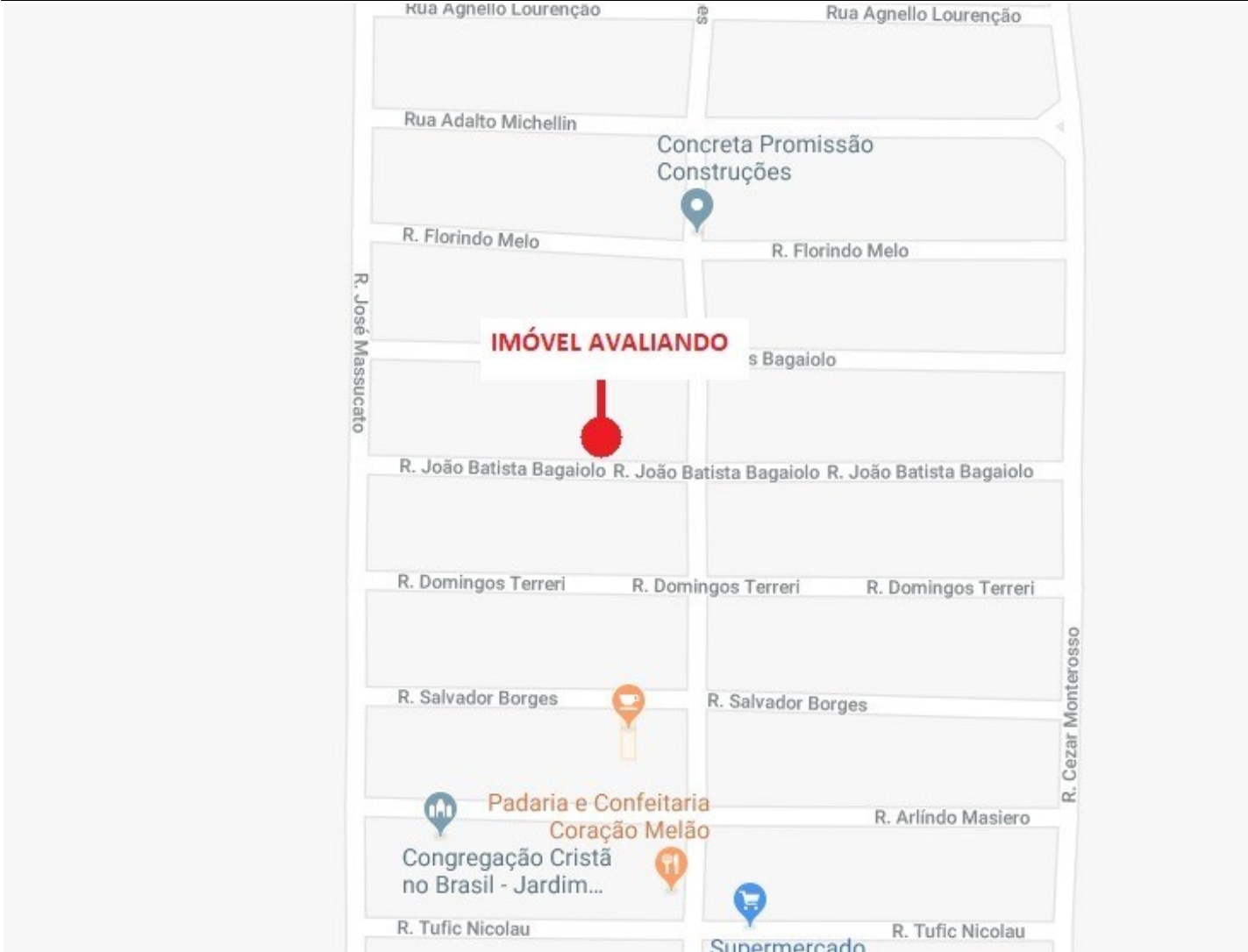


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 07/03/2019

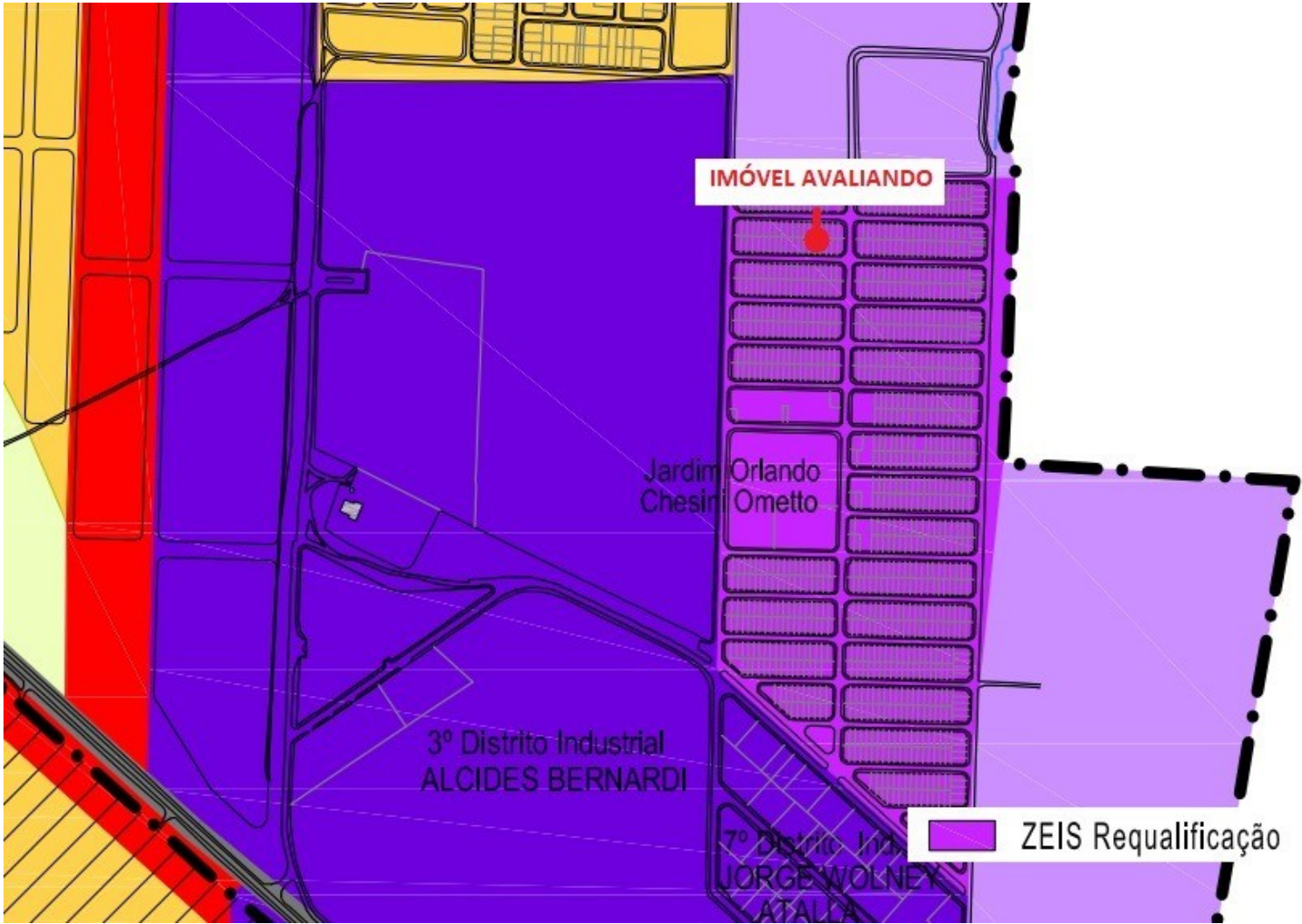
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 147.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU713,770,04% ao mês

Manutenç3.600,000,20% ao mês

Comissão de venda0,25% ao mês

Total 10,49% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.8,40% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano3,78% IPCA 12 meses

Custo financeiro4,58% ao ano

Total 20,37% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,87% fixas + financeiras

Prazo de comercialização24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

CUB

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

80,95%

R\$ 119.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	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	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

IPTU conforme fornecido pelo cliente. referente à 07/03/2019. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Fevereiro).