

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 BAGAIOL	Nº 115	Andar
Bairro JARDIM ORLANDO CHESINI OMETTO	Cidade JAU	UF SP
		CEP 17212-627 Latitude -22.328179 Longitude -48.547559

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana	Restritivos:
<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	<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	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Tipo Pavimentação: Asfalto		

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro <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	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	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo
Limites do Bairro Rodovia Deputado Amauri Barroso de Sousa, Avenida Zezinho Magalhães, Avenida Décio Pacheco de Almeida Prado		
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
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) (Acidentado)	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	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	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
<input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		

Tipo de Acompanhante
 Corretor Proprietário / Construtora Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Responsável Construtora Engenheiro da Obra Zelador Outro - Descrever Abaixo
 Vistoria Externa

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado				
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	Estado Conservação Edifício
			<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<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 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"/> 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"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Anos 10 Ano Construção	<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<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 Avaliado 1			
Dimensões		Nº Vagas Estacionamento			
Área Privativa: 116,30 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0			
Área Averbada: 116,3 m²	Área não Averbada 0 m²	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

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 sinal 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			
	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 m ² R\$ 1.638,10	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 105,00		
	Área Privativa 105			Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70				
	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			
	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		
2	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 07/03/2019		Valor m ² R\$ 1.538,46	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 78,00		
	Área Privativa 78			Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70				
	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			
	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 m ² R\$ 1.578,95	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 95,00		
	Área Privativa 95			Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70				
	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			
3	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 m ² R\$ 1.541,67	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 120,00		
	Área Privativa 120			Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70				
	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			
	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 m ² R\$ 1.470,59	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 7,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 85,00		
	Área Privativa 85			Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 70				

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m ²)
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	0,9807	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

Valor Minimo 886,20

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Máximo 1.645,80

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 116,30	Valor m ² : 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 (m ²)	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

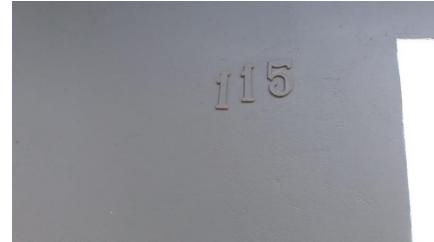
Data Foto 07/03/2019



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

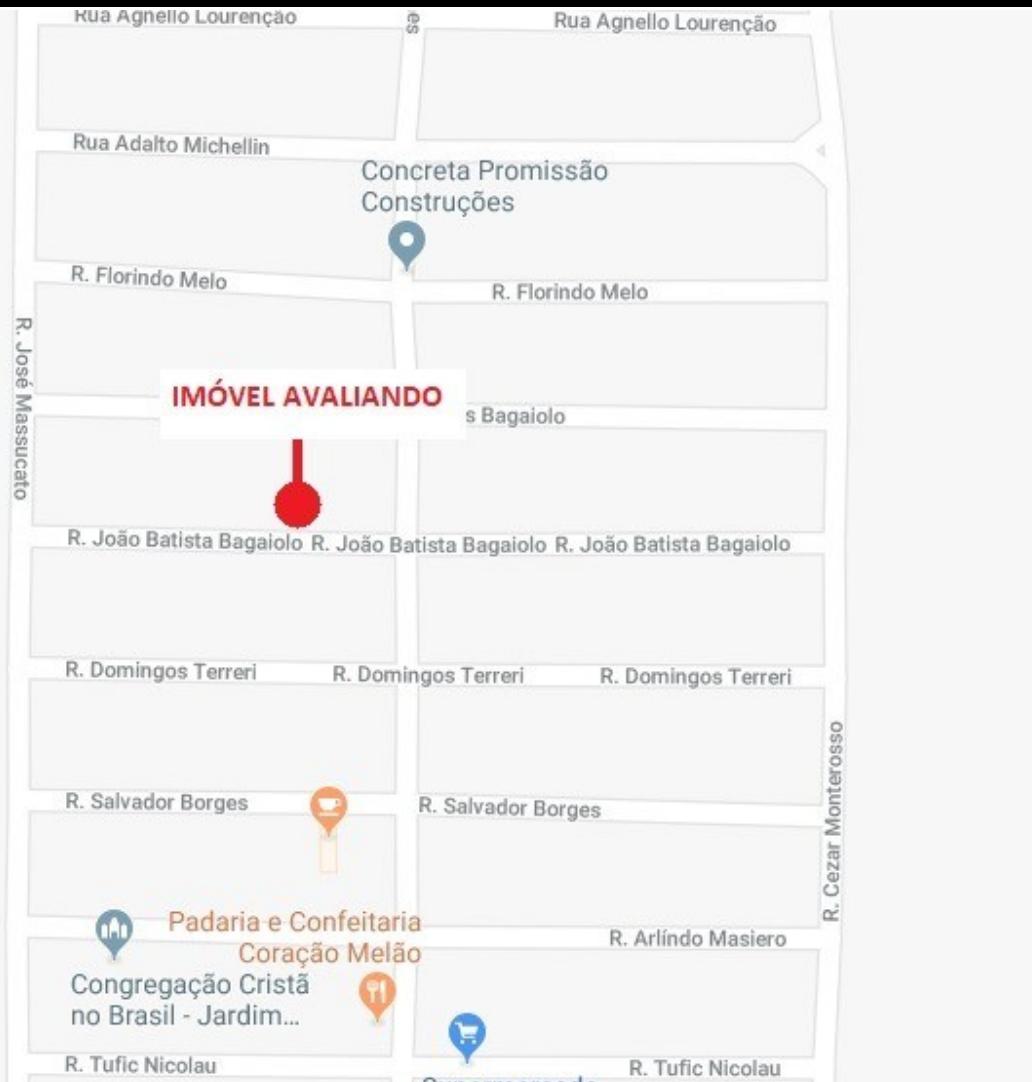


Representação Fachada

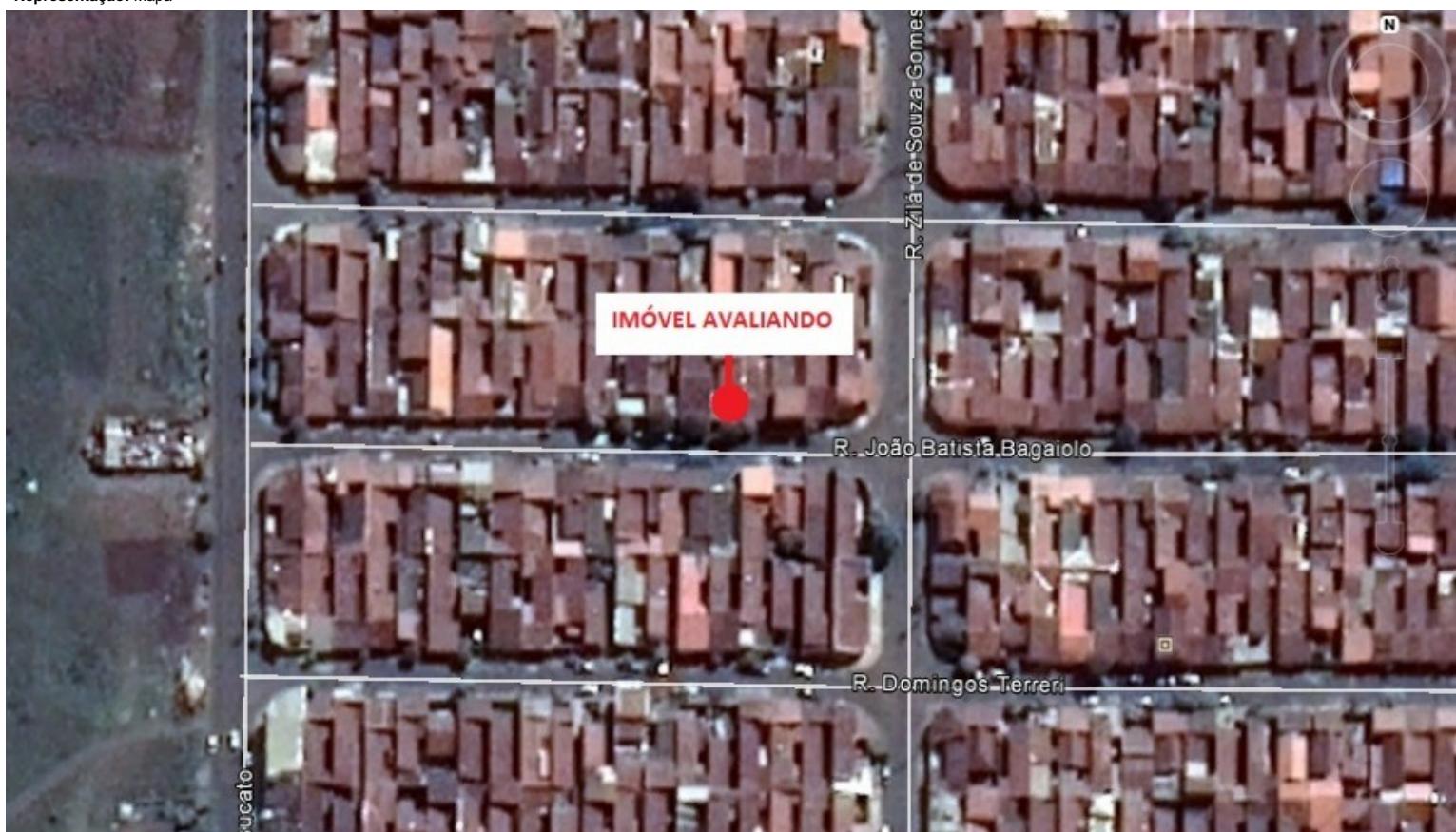
Descrição

Data Foto 07/03/2019

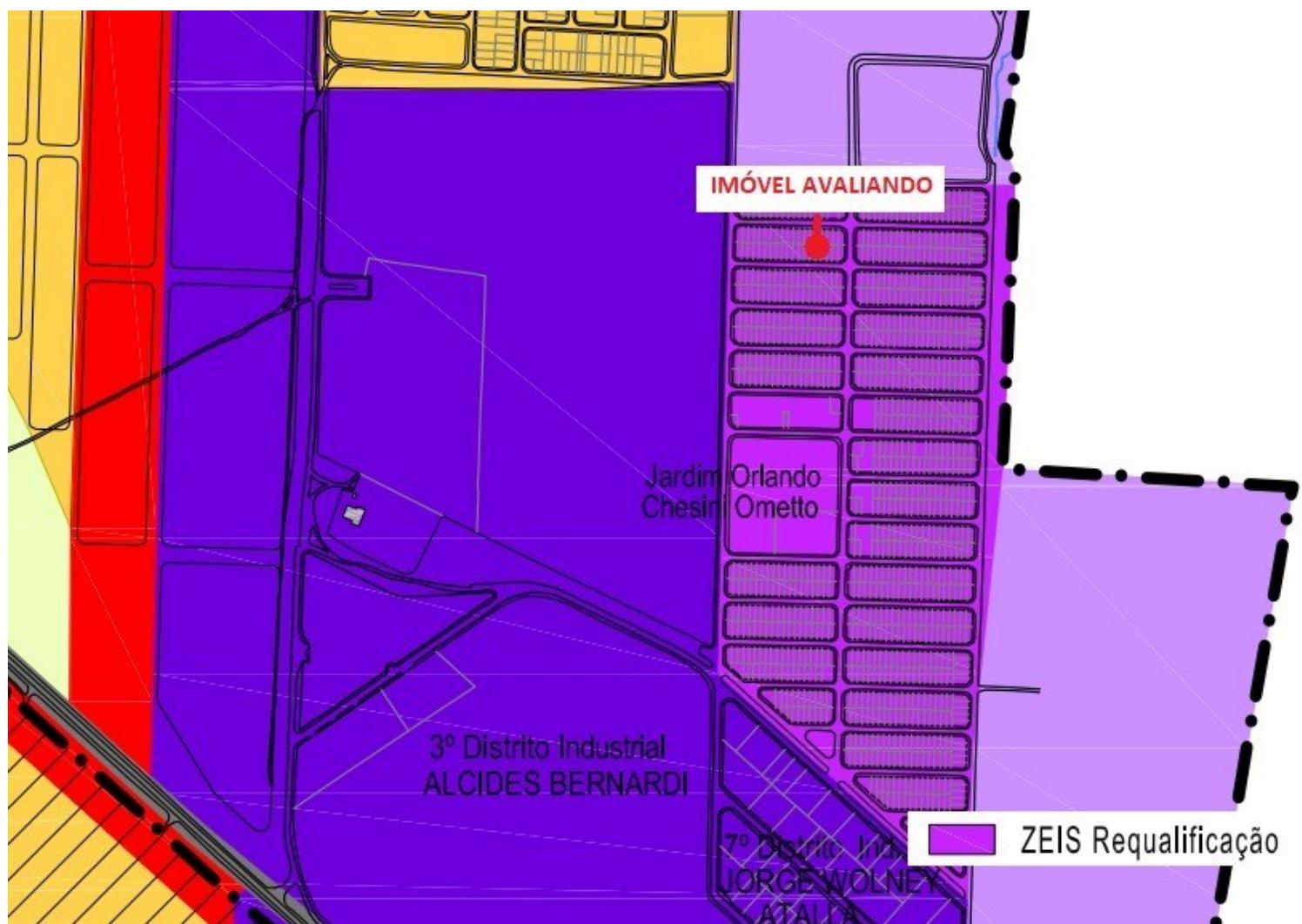
Imagen - Mapa



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) %

IPTU	713,77	0,04% ao mês
Manutenç	3.600,00	0,20% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,49% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,87% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 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).