

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CLAUDENICE DOS SANTOS LIMA		Nº CPF / CNPJ 16491304817	Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 393.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 0728.23001.306-6	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2	Matrícula: 106.157	
Logradouro R DIREITOS HUMANOS		Nº 109	Andar	
Bairro PARQUE CONTINENTAL II		Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07084-040
			Latitude -23.427403	Longitude -46.546306

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 <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 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 checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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 do Uso do Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro Pq. Continental I, Jardim Las Vegas e Jardim Gracinda.		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): 125,00 m² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 5,00 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Não foi realizada a vistoria.					
--	--	--	--	--	--

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 do Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
Estado Conservação Condomínio <input 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 type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 15 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso Imóvel:					
Fachada Reboco		Esquadrias Madeira e portão de ferro		Fechamento das Paredes:	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 248,05 m² Área Averbada: 248,05 m² Área não Averbada: 0 m²		Nº Andares do Imóvel Avaliado 3		Nº Dormitórios	
Nº Vagas Cobertas Cobertas 2 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: 01/12/2017

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
Foi fornecida apenas a matrícula do imóvel.
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
Não foi possível realizar a vistoria no imóvel.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
Não foi fornecido IPTU do imóvel e não foi possível realizar a vistoria no imóvel.
- 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 possível realizar a vistoria no imóvel.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
Não foi possível realizar a vistoria no imóvel.
- 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 possível realizar a vistoria no imóvel.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
Não foi possível realizar a vistoria no imóvel.
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
Não foi possível realizar a vistoria no imóvel.
- 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 possível realizar a vistoria no imóvel.
- 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

Na vistoria externa não foi possível identificar se o imóvel está habitado ou não e como não foi possível realizar a vistoria interna no imóvel.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R JAIR SOARES DE MESQUITA	Nº 67	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PARQUE CONTINENTAL II	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07085-045	Latitude -23.428681
				CEP 07085-045	Longitude -46.557620
	Descrição Terreno - Limpo		Fonte de Informações Keila		Telefone (11) 2451-1000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2017	Valor m² R\$ 1.520,00	Padrão	Testada (Frente) 5,00
					Área do Terreno (em m²) 125,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro R SARGENTO GONCALO JOAQUIM DE OLIVEIRA	Nº 469	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PARQUE CONTINENTAL II	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07084-184	Latitude -23.428108
				CEP 07084-184	Longitude -46.560192
	Descrição Terreno - Limpo		Fonte de Informações Paula		Telefone (11) 2451-1372
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 195.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2017	Valor m² R\$ 1.560,00	Padrão	Testada (Frente) 5,00
					Área do Terreno (em m²) 125,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R DANIELLE DO PRADO VALIM	Nº 304	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PARQUE CONTINENTAL II	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07085-020	Latitude -23.424146
				CEP 07085-020	Longitude -46.550739
	Descrição Terreno - Limpo		Fonte de Informações Sra. Agda		Telefone (11) 2463-2626
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2017	Valor m² R\$ 1.360,00	Padrão	Testada (Frente) 5,00
					Área do Terreno (em m²) 125,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R SARGENTO GONCALO JOAQUIM DE OLIVEIRA	Nº 203	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PARQUE CONTINENTAL II	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07084-184	Latitude -23.428651
				CEP 07084-184	Longitude -46.559092
	Descrição Sobrado - 3 dorm.(1s) e 6 vagas		Fonte de Informações Keila		Telefone (11) 2451-1000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 6	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 10	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 690.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2017	Valor m² R\$ 5.520,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 5,00
					Área do Terreno (em m²) 125,00
					Área da Edificação (m²) 250,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R CEREJEIRA	Nº 42	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PARQUE CONTINENTAL II	Cidade GUARULHOS	UF SP	CEP 07084-340	Latitude
				CEP 07084-340	Longitude
	Descrição Sobrado - 3 dorm.(1s) e 2 vagas		Fonte de Informações Sr. Celso		Telefone (11) 2442-3101
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 10	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2017	Valor m² R\$ 4.400,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 5,00
					Área do Terreno (em m²) 125,00
					Área da Edificação (m²) 180,00
	Área Privativa 0	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	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	0,00	0	Novo	0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	0,00	0	Novo	0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	0,00	0	Novo e Regular	0,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70	10,00	14	Novo e Regular	0,00	0,9170	20,00	0,9300
5	70	10,00	14	Novo e Regular	0,00	0,9170	20,00	0,9300

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	190.000,00	0,00	1.325,62	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	171.000,00
2	195.000,00	0,00	1.325,62	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	175.500,00
3	170.000,00	0,00	1.325,62	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	153.000,00
4	690.000,00	250,00	1.325,62	1,400	0,9300	1.725,96	431.490,00	0,90	232.659,00
5	550.000,00	180,00	1.325,62	1,386	0,9300	1.708,70	307.566,00	0,90	218.190,60

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	125,00	1.368,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.368,00
Amostra 2	125,00	1.404,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.404,00
Amostra 3	125,00	1.224,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.224,00
Amostra 4	125,00	1.861,27	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.861,28
Amostra 5	125,00	1.745,52	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.745,53

Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Profundidade, (3) - Fator Topografia, (4) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS							Valor Mínimo	Valor Máximo
							1.520,56	1.064,39
Saneamento das Amostras (+/-30%)								1.976,73

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	125,00	1.520,56	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.520,56	190.000,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	15,00	21	Novo e Regular	0,00	0,8460	20,00	0,8768

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
0,00	1.325,62	0,912	0,8768	1.532,10	263.000,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
190.000,00	263.000,00	1,0000	453.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 125,00	Valor m²: R\$ 1.520,56	Valor Terreno: R\$ 190.000,00
Área da Edificação (m²): 248,05	Valor m²: R\$ 1.060,02	Valor Edificação: R\$ 263.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 317.100,00	Valor Imóvel: R\$ 453.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 453.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 190.000,00	Valor por extenso: cento e noventa mil reais
Valor Edificação	R\$ 263.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e três 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
106.157	0	Indefinido			


Valor Imóvel	R\$ 453.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta e três mil reais
--------------	----------------	--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Avalitex Engenharia de Avaliações e Cons. Ltda. Nome do Avaliador JOSE ROBERTO GOMES CREA / CAU 0601238927

Local e Data
São Paulo
01/12/2017



"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 01/12/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 01/12/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 01/12/2017



Representação Identificação Numérica
 Descrição Nº do imóvel (109).
 Data Foto 01/12/2017



Representação Vista da Rua
 Descrição Vista da rua - Lado esquerdo.
 Data Foto 01/12/2017



Representação Vista da Rua
 Descrição Vista da rua - Lado direito.
 Data Foto 01/12/2017

Fotos da Amostra 1

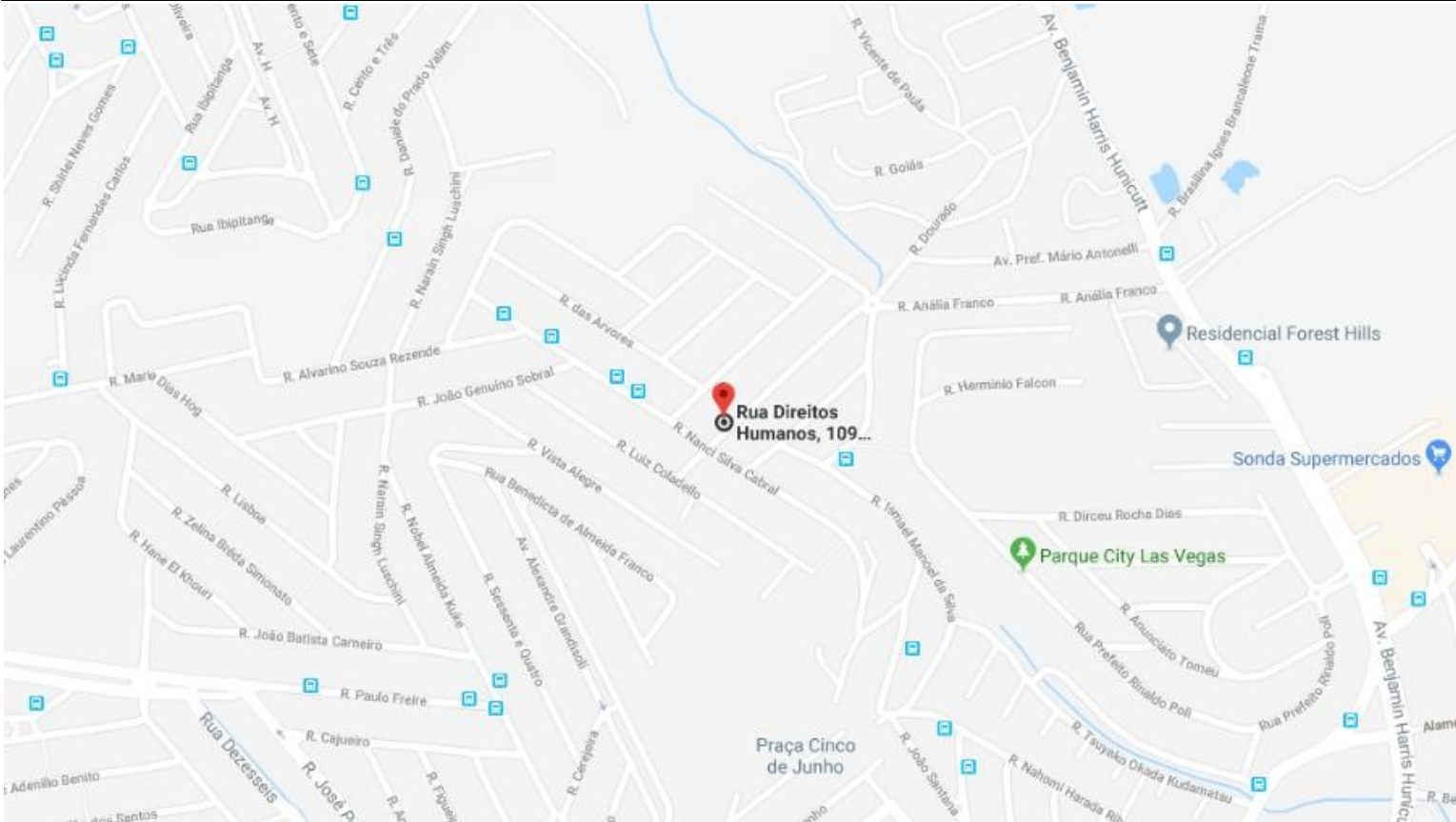
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa