

Identificação do Imóvel						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DEFIN CONFECOES		Nº CPF / CNPJ 20255697000159		Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 3.000.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno EM25261		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 0		Matrícula: 25261		
Logradouro Estrada Municipal OVC-050		Nº S/N		Andar		Complemento AREA 07
Bairro		Cidade OSVALDO CRUZ		UF SP	CEP 17700-000	Latitude 0 Longitude 0
Caracterização da Região						
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input checked="" 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 type="checkbox"/> Iluminação Pública <input 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: Terra			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 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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input 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 type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 4.400,00 m² Testada (Frente): 54,56 m Lado Direito: 77,66 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 51,31 m Lado Esquerdo: 94,31 m		
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Sr. Walter		Contato Telefônico Acompanhante: (18) 9 9105-3696		
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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 Avaliando						
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando Nº Andares/Pavimentos: 0 Unidades Por Andar: 0 Nº Total de Unidades: 0 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano						
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: isolado		Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <u>Terreno sem benfeitorias</u>		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção 2018	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: Terreno sem benfeitorias		Fechamento das Paredes: Terreno sem benfeitorias		Nº Banheiros: 0		
Fachada: Terreno sem benfeitorias		Esquadrias: Terreno sem benfeitorias		Nº Andares do Imóvel Avaliando: 1		Nº Dormitórios: 0
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 0,00 m² Área Averbada: 0 m² Área não Averbada: 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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

Terreno sem benfeitorias em via pública, denominado "Área 7". O avaliando possui acesso pela Estrada Vicinal Roberto Romanini que possui asfalto, porém o logradouro avaliando não possui pavimentação. Em contato com a prefeitura pelo telefone (18) 3528-9500, o Sr. Rodrigo não soube informar o zoneamento das amostras, o mesmo informou que o imóvel avaliando está localizado na ZIC1 ou em área rural, não localizamos o mapa do zoneamento no site da prefeitura para confirmar a informação. O imóvel avaliando faz fundos com linha férrea. Existe penitenciária distante aproximadamente 700 metros do imóvel. O imóvel nem o logradouro não possuem identificação no local, que foram considerados conforme planta fornecida, a localização do lote na planta confere com o local. Para as amostras melhores localizadas foi utilizado fator local. Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente certidão.

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 03/09/2019
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
 Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 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
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- O avaliando possui acesso pela Estrada Vicinal Roberto Romanini que possui asfalto, porém o logradouro avaliando não possui pavimentação.
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 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
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não
- O imóvel avaliado está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto? Sim Não

Observações Finais

Terreno sem benfeitorias em via pública, denominado "Área 7". O avaliando possui acesso pela Estrada Vicinal Roberto Romanini que possui asfalto, porém o logradouro avaliando não possui pavimentação. Em contato com a prefeitura pelo telefone (18) 3528-9500, o Sr. Rodrigo não soube informar o zoneamento das amostras, o mesmo informou que o imóvel avaliando está localizado na ZIC1 ou em área rural, não localizamos o mapa do zoneamento no site da prefeitura para confirmar a informação. O imóvel avaliando faz fundos com linha férrea. Existe penitenciária distante aproximadamente 700 metros do imóvel. O imóvel nem o logradouro não possuem identificação no local, que foram considerados conforme planta fornecida, a localização do lote na planta confere com o local. Para as amostras melhores localizadas foi utilizado fator local. Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente certidão.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro AV FELIPE CARMONA	Nº S/N	Andar	Complemento NR 1675 PX	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro VALE DO SOL	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.790609
					Longitude -50.878938
Descrição Terreno sem benfeitorias em via pública.		Fonte de Informações Mediadora Imóveis		Telefone (18) 3528-2360	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2018
Estado Conservação Imóvel Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 04/09/2019	Valor m² R\$ 340,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 15,00	Área do Terreno (em m²) 500,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro AV FELIPE CARMONA	Nº S/N	Andar	Complemento NR 1675 PX	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro VALE DO SOL	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.790609
					Longitude -50.878938
Descrição Terreno sem benfeitorias em via pública.		Fonte de Informações Mediadora Imóveis		Telefone (18) 3528-2360	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2018
Estado Conservação Imóvel Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 04/09/2019	Valor m² R\$ 326,53	Padrão Normal	Testada (Frente) 15,00	Área do Terreno (em m²) 490,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro AV MAX WIRTH	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro CENTRO	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.792750
					Longitude -50.878190
Descrição Terreno sem benfeitorias em via pública.		Fonte de Informações Mediadora Imóveis		Telefone (18) 3528-2360	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2018
Estado Conservação Imóvel Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 04/09/2019	Valor m² R\$ 213,68	Padrão Normal	Testada (Frente) 30,00	Área do Terreno (em m²) 1.170,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro AL DAS QUARESMEIRAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro JD BOTANICO	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude 0
					Longitude 0
Descrição Terreno sem benfeitorias. Esquina		Fonte de Informações Vivare Imóveis		Telefone (18) 3529-1170	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2018
Estado Conservação Imóvel Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 04/09/2019	Valor m² R\$ 240,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 15,00	Área do Terreno (em m²) 500,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R PAULINO ORLANDI	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro CENTRO	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.789310
					Longitude -50.871773
Descrição Terreno sem benfeitorias em via pública.		Fonte de Informações Village Imóveis		Telefone (18) 3528-1599	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 2018
Estado Conservação Imóvel Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 04/09/2019	Valor m² R\$ 269,01	Padrão Normal	Testada (Frente) 19,00	Área do Terreno (em m²) 855,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000
2	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000
3	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000
4	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000
5	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000

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	170.000,00	0,00	1.427,52	1,386	1,0000	1.978,54	0,00	0,90	153.000,00
2	160.000,00	0,00	1.427,52	1,386	1,0000	1.978,54	0,00	0,90	144.000,00
3	250.000,00	0,00	1.427,52	1,386	1,0000	1.978,54	0,00	0,90	225.000,00
4	120.000,00	0,00	1.427,52	1,560	1,0000	2.226,93	0,00	0,90	108.000,00
5	230.000,00	0,00	1.427,52	1,056	1,0000	1.507,46	0,00	0,90	207.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	500,00		306,00	0,7600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	201,96
Amostra 2	490,00		293,88	0,7600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	193,96
Amostra 3	1.170,00		192,31	0,8400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	151,92
Amostra 4	500,00		216,00	0,7600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	153,36
Amostra 5	855,00		242,11	0,8100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	196,11

Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo	125,62
									Valor Máximo	233,30

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	4.400,00	179,46	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	179,46	789.630,62

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
0,00	1.427,52	1,386	1,0000	1.978,54	0,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
789.630,62	0,00	1,0000	789.630,62

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 4.400,00	Valor m²: R\$ 179,46	Valor Terreno: R\$ 789.630,62
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 1.978,54	Valor Edificação: R\$ 0,00
Valor de Liquidez: R\$ 553.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 790.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 790.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 790.000,00	Valor por extenso: setecentos e noventa mil reais
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
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
25261	0	Indefinido				


Valor Imóvel R\$ 790.000,00 Valor por extenso: setecentos e noventa 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 09/09/2019


 LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda.
 Luiz Viriato Martins Cabral CREA - 0600832340

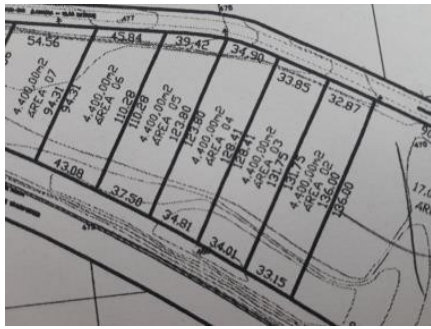
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 Planta dos terrenos
Data Foto



Representação Fachada
Descrição Vista dos terrenos de quem da rodovia olha
Data Foto



Representação Fachada
Descrição Vista dos terrenos de quem da rodovia olha
Data Foto



Representação Fachada
Descrição Vista dos terrenos de quem da rodovia olha
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição Rodovia OVC-050
Data Foto



Representação Fachada
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

