

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DEFIN CONFECÇÕES EIRELLI ME		Nº CPF / CNPJ 20255697000159		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 790.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 25256	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 25256	
Logradouro MUNICIPAL OVC		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor		Cidade OSVALDO CRUZ		UF SP	
		CEP 17700-000		Latitude	
				Longitude	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Terra		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

## Terreno

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 4.400,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 32,87 m    Lado Direito: 131,75 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 33,15 m    Lado Esquerdo: 136,00 m	
--	--	---	--	--	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
---	--	------------------------------------	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
--	--	--	--	--	--

## Condomínio / Imóvel Avaliando

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Terreno Abaixo		<b>Ocupação</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 0 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	--	--	--	--	---	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Não se aplica		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal</b> Não se aplica		<b>Esquadrias</b> Não se aplica		<b>Nº Pavimentos da Unidade</b> 0		<b>Nº Dormitórios</b> 0	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 0,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>				<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>		<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

**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: 09/04/2021		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Certidão negativa e valor venal fornecida não informa o quadro de áreas.		
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Observações Finais**

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

1	Logradouro R APIACA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.803784
	Descrição REF 775 - TERRENOS NO JARDIM AMERICA, Possui uma área total de 3630m² (121m x 30m). <a href="http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/jardim_america/775">http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/jardim_america/775</a>			Fonte de Informações Village	Telefone (18) 3528-1599
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 30,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 3.630,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				
2	Logradouro R CAROLINA CONTI MORENO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.797921
	Descrição Terreno Plano Possui uma área total de 1185m² (15m x 79m) REF 2013 RUA CAROLINA CONTI MORENO, SN, OSVALDO CRUZ/SP <a href="http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/2013">http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/2013</a>			Fonte de Informações Village	Telefone (18) 3528-1599
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 15,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 1.185,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				
3	Logradouro R PAULINO ORLANDI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.789310
	Descrição Terreno Plano Possui uma área total de 855m² (19m x 45m) REF 790 - <a href="http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/790">http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/790</a>			Fonte de Informações Village	Telefone (18) 3528-1599
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 19,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 855,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				
4	Logradouro R ARMANDO SALLES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.794205
	Descrição Osvaldo Cruz, SP - Jardim das Bandeiras, 690 m² terreno. (-21.791938805639713, -50.888139039324116) Ref.: TE00031 <a href="https://www.dicaimoveis.com.br/comprar/sp/osvaldocruz/jardim-das-bandeiras/terreno/68879841">https://www.dicaimoveis.com.br/comprar/sp/osvaldocruz/jardim-das-bandeiras/terreno/68879841</a>			Fonte de Informações Dica Imóveis	Telefone (18) 3528-1134
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 690,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				
5	Logradouro AV TARGINO DE OLIVEIRA LIMA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.789552
	Descrição TERRENO DE ESQUINA - CENTRO DE OSVALDO CRUZ - Imóvel com o terreno Plano Possui uma área total de 792m². REF 622 (-21.79078491944344, -50.869090983511065) <a href="http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/622">http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/622</a>			Fonte de Informações Village	Telefone (18) 3528-1599
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 1,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 792,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: Grau de Precisão:

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	20,00	1,0000
2	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000
3	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000
4	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000
5	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	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	550.000,00	0,00	1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	495.000,00
2	300.000,00	0,00	1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	270.000,00
3	230.000,00	0,00	1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	207.000,00
4	150.000,00	0,00	1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	135.000,00
5	180.000,00	0,00	1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	162.000,00

**Homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	3.630,00		136,36	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	129,54
Amostra 2	1.185,00		227,85	0,8400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	172,25
Amostra 3	855,00		242,11	0,8100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	176,50
Amostra 4	690,00		195,65	0,7900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	146,84
Amostra 5	792,00		204,55	0,8000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	155,46

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 109,28

Valor Máximo 202,95

**Determinação Valor Terreno**

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	4.400,00	156,12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	156,12	686.928,00

**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	20,00	1,0000

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
0,00	1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00

**Determinação Valor Imóvel**

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
686.928,00	0,00	1,0000	686.928,00

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 4.400,00	Valor m²: R\$ 156,12	Valor Terreno: R\$ 686.928,00
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Edificação: R\$ 0,00

Valor de Liquidez: R\$ 468.000,00	Valor Imóvel: R\$ 686.928,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 687.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 687.000,00	Valor por extenso: seiscentos e oitenta e sete 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
25256	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 687.000,00 Valor por extenso: seiscentos e oitenta e sete mil reais

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ CREA / CAU 5061102131

Local e Data

SAO PAULO

13/04/2021

"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 Principal

**Descrição**

**Data Foto** 09/04/2021



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 09/04/2021



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 09/04/2021



**Representação** Vista da Rua

**Descrição** ident. estrada de acesso

**Data Foto** 09/04/2021



**Representação** Vista da Rua

**Descrição** trevo de acesso

**Data Foto** 09/04/2021



**Representação** Vista da Rua

**Descrição** vizinho eq. 1B (sem benfeitorias)

**Data Foto** 09/04/2021



**Representação** Vista da Rua

**Descrição** vizinho dir. 3 (sem benfeitorias)

**Data Foto** 09/04/2021

Fotos da Amostra 1

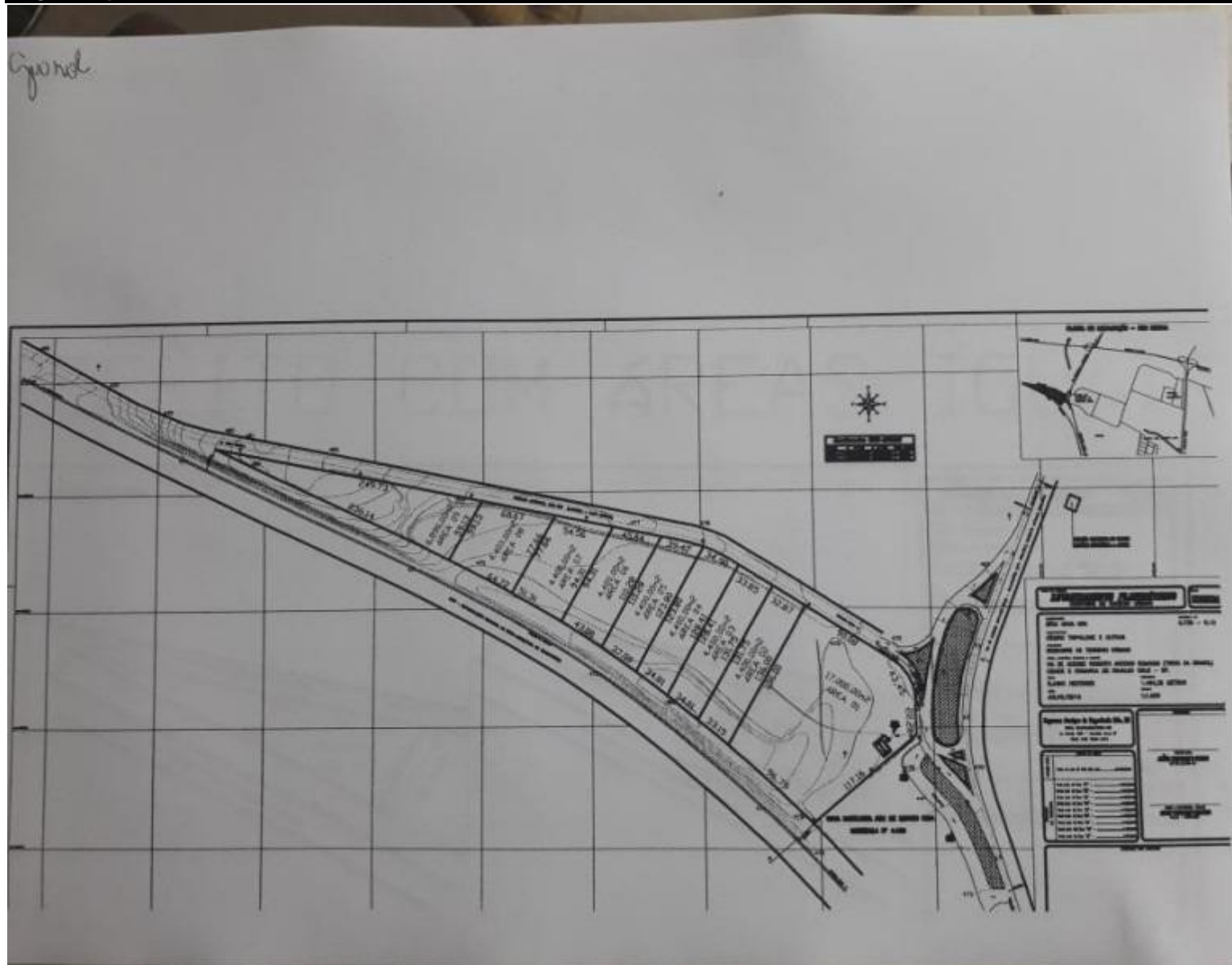
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

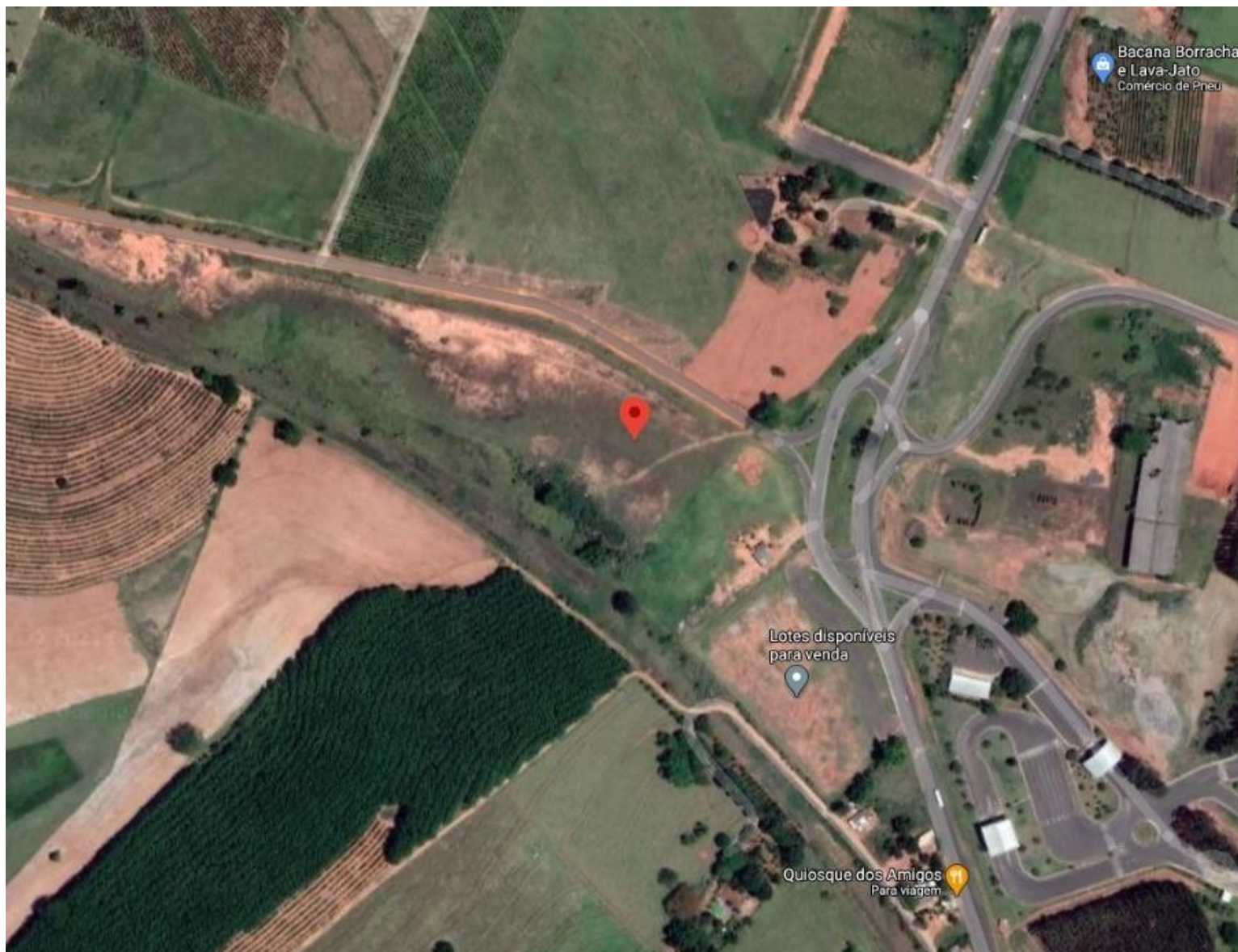
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Mapa



**Solicitante: Banco do Santander**

**Proponente: DEFINCONFECÇÕES EIRELLI ME**

**Imóvel: Um terreno situado a Estrada Municipal OVC-050, P45 Area 02, Osvaldo Cruz - SP**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



São Paulo/SP  
2021

## ANEXO I DO NORMATIVO SARB 014/2014LIC

### Lic - Levantamento de Indícios de Contaminação.

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 09/04/2021

### DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel: Terreno

1.2. Endereço: Estrada Municipal OVC-050, P45 Area 02, Osvaldo Cruz - SP

1.3. Uso atual do imóvel: terreno - Uso pretendido: terreno

1.4. Coordenadas Geográficas:

**Latitude** -21.773209707077722, **Longitude** -50.893156722765234

1.5.Foto aérea:



## 2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? ( Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ e Municípios de São Paulo).

Não                       Sim                       Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citaras fontes consultadas: Internet  
Órgão Ambiental Estadual: CETESB  
Órgão Ambiental Municipal: CETESB

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1

2. 2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia

Não                       Sim Que tipo?                      Quando?

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrado em alguma lista pública oficial de área contaminadas? ( Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ e Municípios de São Paulo).

Não                       Sim                       Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citaras fontes consultadas: Internet  
Órgão Ambiental Estadual: CETESB  
Órgão Ambiental Municipal: CETESB

### 3 IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

#### 3.1. Há Indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	Não	Não
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	Não	Não
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	Não	Não
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	Não	Não
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ≤ Sim      ≤ Não	Não	Não
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	Não	Não
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	Não	Não
Outros. Descrever: _____		
Fontes de Informação: Lista de áreas contaminadas CETESB, _____		
Observações e/ou justificativa _____ _____		

3.2. No **entorno\*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não                      ( ) Sim

Caso afirmativo, indicar: \_\_\_\_\_

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais? _____ _____ _____		X	
Mineradora. Qual? _____		X	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		X	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		X	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		X	
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: <i>descarte de óleo de motor</i> _____		X	
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? Posto de combustível _____ _____		X	
Outros. Descrever: _____			
<p>Fontes de Informação: <i>Vistoria in loco e CETESB Relações de Áreas contaminadas</i> _____</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? <i>Não</i>.</p> <p>Observações e/ou justificativa: _____</p>			

#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____ _____	Não	Não
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	Não	Não
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	Não	Não
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	Não	Não
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	Não	Não
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____	Não	Não
Comércio. Que tipo: _____ _____	Não	Não
Outros. Descrever: _____		
Fontes de Informação: <u>Imagens Google Earth e informações da vizinhança</u> Observações e/ou justificativa:		

4.2 . Informações ou observações complementares:

---

## 5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

## 6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: (x) Não ( ) Sim

( ) Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Vistoria in loco e CETESB Relações de Áreas contaminadas não foram encontrados informações que informe indícios de contaminação.

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

(x) Não ( ) Sim – Indique o local:

( ) Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

(x) Não ( ) Sim – Indique o local:

( ) Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Vistoria in loco e CETESB Relações de Áreas contaminadas não foram encontrados informações que informe indícios de contaminação.

Eny Kaori Uono Sanchez

Alessandro Lima Sanchez EPP

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada



13.330.928/0001-86

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CNPJ da empresa representada

**Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.  
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017 Incluído por  
deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.**

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 687.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	0,01 0,00% ao mês	Taxa de aplicação financ.	6,25% Taxa Selic+4,25%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	3,46% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,36% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,28% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 68,12% **R\$ 468.000,00**

**Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	X	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio		médio/baixo	baixo
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal		normal/difícil	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal		normal/recessivo	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx