

IDENTIFICAÇÃO						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário STHEFANY CAROLINY FERREIRA CALACA			Nº CPF / CNPJ 04747107185		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 454.000,00			Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010199408	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 11.415		
Logradouro R CORONEL JOSE MEDEIROS		Nº 65		Andar		Complemento
Bairro/Setor PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA		Cidade OLIMPIA		UF SP	CEP 15400-051	Latitude -20.734274 Longitude -48.908887
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO						
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☐ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno						
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 233,81 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 10,30 m Fundos 10,30 m Lado Direito: 22,70 m Lado Esquerdo: 22,70 m		
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo						
Condomínio / Imóvel Avaliando						
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando						
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:
Valor Condomínio:		☐ Por Mês ☐ Por Ano				
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins						
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 14 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo						
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 3
Dimensões Área Privativa: 199,89 m² Área Privativa: 199,89 m² Área Averbada: 199,89 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 199,89 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

Questões Complementares

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Foi verificado uma divergência de área de terreno. O documento IPTU (cadastro imobiliário) averba uma área de 246,40m² e na Matrícula consta uma área de 233,81m², não foi possível afirmar ao que se refere a divergência. Para presente avaliação utilizamos o documento matrícula.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☒

☐

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

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

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

IPTU possui divergência de área de terreno com a matrícula, caso as áreas do IPTU fossem consideradas, o valor de avaliação seria de : Área construída 199,89m² * 1.829,13R\$/m² = R\$366.000,00; Área de terreno 246,40m² * 355,46R\$/m² = R\$88.000,00; Valor total de avaliação nesta situação: R\$ 454.000,00; e Valor de liquidação forçada: R\$ 309.000,00. O presente laudo de avaliação se deu utilizando o documento matrícula.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro R EUGENIO ZACARELLI	Nº 77	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor JARDIM SAO FRANCISCO	Cidade OLIMPIA	UF SP	CEP 15405-146	Latitude -20.725685	Longitude -48.908540
	Descrição BEM LOCALIZADO NA CIDADE TURÍSTICA DE OLÍMPIA/SP, BEM PRÓXIMA AOS PARQUES AQUÁTICOS (1KM), EXCELENTE PARA MORADIA, VERANEIO, INVESTIMENTO E LOCAÇÃO (TEMPORADA OU RENDA).			Fonte de Informações ricardo josé gisoldi gisoldi		Telefone (17) 98216-0001
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 09/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00
	Área da Edificação (m²) 200,00					
	Área Privativa 200	Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro AV BARTOLOMEU ITTAVO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor SAO FRANCISCO DE ASSIS	Cidade OLIMPIA	UF SP	CEP 15400-000	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição CASA			Fonte de Informações CONTINENTAL		Telefone (11) 4122-6399
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
	Valor Venda / Oferta R\$ 205.000,00	Data Venda / Oferta 09/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 150,00
	Área da Edificação (m²) 80,00					
	Área Privativa 80	Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R JOSE GAMEIRO	Nº 256	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor JARDIM TROPICAL	Cidade OLIMPIA	UF SP	CEP 15402-324	Latitude -20.738396	Longitude -48.926439
	Descrição CASA			Fonte de Informações COMPACTO		Telefone (17) 3042-0763
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 22	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 09/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00
	Área da Edificação (m²) 160,00					
	Área Privativa 160	Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R DUQUE DE CAXIAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA	Cidade OLIMPIA	UF SP	CEP 15400-095	Latitude -20.743656	Longitude -48.913276
	Descrição CASA			Fonte de Informações NEWCORE		Telefone (11) 98925-1160
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
	Valor Venda / Oferta R\$ 752.500,00	Data Venda / Oferta 09/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 400,00
	Área da Edificação (m²) 315,00					
	Área Privativa 315	Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R JERONIMO RIBEIRO DE MENDONCA NETO	Nº 340	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor JARDIM AMELIA DIONISIO	Cidade OLIMPIA	UF SP	CEP 15402-596	Latitude -20.736155	Longitude -48.933848
	Descrição CASA			Fonte de Informações JOB		Telefone (11) 2211-8030
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa					
	Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00	Data Venda / Oferta 09/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 275,00
	Área da Edificação (m²) 110,00					
	Área Privativa 110	Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 8

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

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	20,00	33	Regular	2,00	0,6090	20,00	0,6872
2	60	10,00	17	Regular	2,00	0,8810	20,00	0,9048
3	60	22,00	37	Regular	2,00	0,7320	20,00	0,7856
4	60	5,00	8	Regular	2,00	0,9300	20,00	0,9440
5	60	1,00	2	Novo e Regular	1,50	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	300.000,00	200,00	1.763,06	0,786	0,6872	952,30	190.460,00	0,90	98.586,00
2	205.000,00	80,00	1.763,06	1,056	0,9048	1.684,55	134.764,00	0,90	63.212,40
3	280.000,00	160,00	1.763,06	0,912	0,7856	1.263,17	202.107,20	0,90	70.103,52
4	752.500,00	315,00	1.763,06	1,200	0,9440	1.997,19	629.114,85	0,90	111.046,64
5	295.000,00	110,00	1.763,06	0,912	1,0000	1.607,91	176.870,10	0,90	106.316,91

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	300,00		328,62	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	1,0000	348,34		
Amostra 2	150,00		421,42	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	396,13		
Amostra 3	200,00		350,52	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	336,50		
Amostra 4	400,00		277,62	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	1,0000	294,28		
Amostra 5	275,00		386,61	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	402,07		
Fatores: (1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Área, (7) - Fator Consistência										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	355,46	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	248,82
											Valor Máximo	462,10

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	233,81	355,46	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	355,46	83.110,10

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	14,00	23	Regular	2,00	0,8200	20,00	0,8560
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
199,89	1.763,06	1,212	0,8560	1.829,13	365.624,80		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
83.110,10	365.624,80	1,0000	448.734,90

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 233,81	Valor m²: R\$ 355,46	Valor Terreno: R\$ 83.110,10
Área da Edificação (m²): 199,89	Valor m²: R\$ 1.829,13	Valor Edificação: R\$ 365.624,80
Valor de Liquidez: R\$ 306.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 448.734,90
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 449.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 83.000,00	Valor por extenso: oitenta e três mil reais
Valor Edificação	R\$ 366.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e seis 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
11.415	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 449.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta e nove 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	SÃO PAULO	09/03/2022			

"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 imóvelavaliado, 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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 8

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 08/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 08/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 08/03/2022



Representação Fachada Principal
Descrição FACHADA IMÓVEL

Data Foto 08/03/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição Nº IMÓVEL

Data Foto 08/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição CAVALETE

Data Foto 08/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS

Data Foto 08/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS

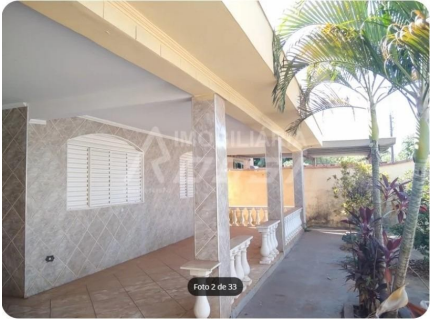
Data Foto 08/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS

Data Foto 08/03/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/03/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/03/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/03/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/03/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/03/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA TURISTICA DE OLIMPIA

15400-081 - PRAÇA RUI BARBOSA, 54 - PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA - OLIMPIA - SP

SETOR DE TRIBUTAÇÃO

Certidão de Cadastro Imobiliário

Número 251888/2022

Identificação

Inscrição 602901

Situação Ativo

Proprietário STHEFANY CAROLINY FERREIRA CALAÇA

CRC: 101683

Compromissário

Local do Imóvel 15400-051 - RUA CORONEL JOSE MEDEIROS, 65

Bairro/ Loteamento PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA

Quadra 68

Lote 2P

Certificamos que consta em nossos registros, um imóvel situado no endereço: JOSE MEDEIROS ,nº 65, na quadra: 68, lote: 2P , no bairro PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA com área terreno de 246.40m², área construída de 199.89m² e testada de 11.20 m², com inscrição municipal nº 602901 em nome de STHEFANY CAROLINY FERREIRA CALAÇA.

ATENÇÃO: Conforme Decreto nº 3.926 de 22 de junho de 2005, Artigo nº. 1 esta certidão tem o prazo de validade de 60 (sessenta) dias, contado da data de sua emissão.

Olimpia, Quarta-feira 09 Março 2022

Número: **251888/2022**

Cadastro do Imóvel: **602901**

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da internet:

<https://www.olimpia.sp.gov.br>

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 449.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.6,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano2,70% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,46% ao ano

Total 20,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização60 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.

68,15%

R\$ 306.000,00

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

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx