

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANDREIA MELO DO PRADO		Nº CPF / CNPJ 22557047813		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 325.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16347626	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 122291		Matrícula 14199	
Logradouro R HERMOLINO RODRIGUES DE CARVALHO		Nº 257		Andar	
Bairro/Setor JARDIM NACIONAL		Cidade MARILIA		UF SP	
		CEP 17523-275		Latitude -22.256980	
				Longitude -49.934110	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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 Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <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 Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <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"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - 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/Setor 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 Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <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

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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 250,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Alexandre		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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 Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
Infraestrutura do Condomínio <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 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(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 25 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 3	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 156,55 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 156,55 m ² Área Averbada: 60 m ² Área não Averbada 96,55 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		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			
Banheiro social		1		Cerâmica	
Banheiro Suíte		1		Cerâmica	
Churrasqueira		1		Cerâmica	
Cozinha		1		Cerâmica	
Dormitório		2		Cerâmica	
Garagem		1		Cerâmica	
Banheiro de Visita		1		Cerâmica	
Sala de Jantar / Copa		1		Cerâmica	
Suíte		1		Cerâmica	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmica	

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: 13/09/2021


- 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 construída. No local estimou-se uma área de 156,55m² e na Matrícula consta uma área de 60,00m². Não foi possível descrever ao que se deve a divergência.
- 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

Para essa avaliação foi utilizado área equivalente para compor o valor de telheiro, estima-se área de telheiro 65%

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

1 Logradouro R ABDO HADDAD FILHO		Nº 539		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor PARQUE DOS IPES		Cidade MARILIA		UF SP		CEP 17523-592		Latitude -22.250898	
Longitude -49.944154		Descrição 2 QUARTOS, 2 BANHEIROS, 1 SUITE, 2 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA				Fonte de Informações 2 QUARTOS, 2 BANHEIROS, 1 SUITE, 2 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA		Telefone (14) 3316-3316	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 180,00	Área da Edificação (m²) 80,00			
Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60					
2 Logradouro R CAETANO MOTTA		Nº 274		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM PLANALTO		Cidade MARILIA		UF SP		CEP 17523-390		Latitude -22.252882	
Longitude -49.936731		Descrição 2 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 1 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA				Fonte de Informações TOCA IMOVEIS		Telefone (14) 3402-7000	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 125,00	Área da Edificação (m²) 68,00			
Área Privativa 68		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60					
3 Logradouro R ERNESTA MENOIA BORGUETTI		Nº 458		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM PLANALTO		Cidade MARILIA		UF SP		CEP 17523-400		Latitude -22.252058	
Longitude -49.938750		Descrição 3 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 2 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA				Fonte de Informações TOCA IMOVEIS		Telefone (14) 3402-7000	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 181,00	Área da Edificação (m²) 70,00			
Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60					
4 Logradouro AV BRIGADEIRO EDUARDO GOMES		Nº 314		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM MARIA IZABEL		Cidade MARILIA		UF SP		CEP 17515-430		Latitude -22.210360	
Longitude -49.936927		Descrição 3 QUARTOS, 4 BANHEIROS E 3 VAGAS.				Fonte de Informações André Bussab		Telefone (11) 9974-6446	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 356,00	Área da Edificação (m²) 260,00			
Área Privativa 260		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60					
5 Logradouro R AMERICO GUEDES PAIVA		Nº 11		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor NUC HABITACIONAL NOVA MARILIA		Cidade MARILIA		UF SP		CEP 17522-520		Latitude -22.256825	
Longitude -49.929525		Descrição 2 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 2 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA				Fonte de Informações TOCA IMOVEIS		Telefone (14) 3402-7000	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 160,00	Área da Edificação (m²) 65,00			
Área Privativa 65		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	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632						
2	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632						
3	60	0,00	0	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000						
4	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752						
5	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632						
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	180.000,00	80,00	1.733,66	0,786	0,9632	1.312,51	105.000,80	0,90	67.499,28					
2	190.000,00	68,00	1.733,66	1,056	0,9632	1.763,37	119.909,16	0,90	63.081,76					
3	230.000,00	70,00	1.733,66	1,056	1,0000	1.830,74	128.151,80	0,90	91.663,38					
4	600.000,00	260,00	1.733,66	1,056	0,8752	1.602,27	416.590,20	0,90	165.068,82					
5	180.000,00	65,00	1.733,66	0,912	0,9632	1.522,91	98.989,15	0,90	72.909,77					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	180,00					375,00	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	345,00	
Amostra 2	125,00					504,65	0,9100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	459,23	
Amostra 3	181,00					506,43	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	465,92	
Amostra 4	356,00					463,68	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	482,23	
Amostra 5	160,00					455,69	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	428,35	
Fatores:												MÉDIAS DAS AMOSTRAS	436,15	
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização												Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	305,30
													Valor Máximo	566,99
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)				
2	250,00	436,15	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	436,15	109.037,50				
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.							
60	25,00	42	Regular	2,00	0,7100	20,00	0,7680							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.		Custo	Valor								
115,00	1.733,66	1,382	0,7680		1.840,07	211.608,05								
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total						
109.037,50			211.608,05			1,0000		320.645,55						
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 250,00					Valor m²: R\$ 436,15			Valor Terreno: R\$ 109.037,50						
Área da Edificação (m²): 115,00					Valor m²: R\$ 1.840,07			Valor Edificação: R\$ 211.608,05						
Valor de Liquidez: R\$ 224.700,00					Valor Imóvel:			R\$ 320.645,55						
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 321.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 109.000,00	Valor por extenso: cento e nove mil reais												
Valor Edificação	R\$ 212.000,00	Valor por extenso: duzentos e doze 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							
Valor Imóvel	R\$ 321.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e um 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						
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>Local e Data</p> <p>SAO PAULO</p> <p>28/09/2021</p> </div> <div style="width: 80%; text-align: center;">  </div> </div>														

"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 13/09/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 13/09/2021



Representação Churrasqueira

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Garagem

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Piscina

Descrição

Data Foto 13/09/2021



Representação Vista da Rua

Descrição CAVALETE

Data Foto 13/09/2021



Representação Vista da Rua

Descrição RELOGIO

Data Foto 13/09/2021



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO LADO DIREITO

Data Foto 13/09/2021



Representação Vista da Rua

Descrição VIZINHO LADO ESQUERDO

Data Foto 13/09/2021

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa