

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Fabiano Dos Santos Oliveira		Nº CPF / CNPJ 28221875848		Nome Condomínio/Empreendimento -	
Valor Compra Venda R\$ 261.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010201604	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 27.473	
Logradouro R FRANCISCO LOURENCO DOS SANTOS		Nº 358		Andar -	
Bairro/Setor		Cidade CASTILHO		UF SP	
		CEP 16920-000		Latitude -20.863280	
				Longitude -51.492590	

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		Restritos / 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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input 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		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-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"/> Acive (> 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: 200,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 20,00 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
--	--	--	--	--	--

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado Nº de Pavimentos: 0 Nº Unidades Por Andar: 0 Nº Total de Unidades no condomínio: 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: 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 type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 25 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	

Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
--	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro / Vidro		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 104,81 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 104,81 m ² Área Averbada: 104,81 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 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


Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 15/08/2022
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 - 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?
 Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
 Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
 - 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?
 Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
 - 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

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

1	Logradouro R ADALBERTO PEREIRA DOS SANTOS	Nº 709	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CJ HAB LEAO I		Cidade CASTILHO	UF SP	CEP 16920-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Sala de Estar, 1 Suíte, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e Varanda.				Fonte de Informações Imobiliária Atlântida - Sr. Jefferson		Telefone (18) 3722-1348	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 1992	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 16/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 400,00	Área da Edificação (m²) 120,00	
Área Privativa 120		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro R AGRARIO BRITO NEVES	Nº 319	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CJ HAB LEAO I		Cidade CASTILHO	UF SP	CEP 16920-000	Latitude -20.861478	Longitude -51.491646	
Descrição Sala de Estar, 3 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e Varanda.				Fonte de Informações Imobiliária Castilho - Sra. Thaiana		Telefone (18) 3741-3024	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção 1997	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 16/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 89,00	
Área Privativa 89		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro R FIRMINO PEREIRA	Nº 136	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CJ HAB LEAO I		Cidade CASTILHO	UF SP	CEP 16920-000	Latitude -20.862450	Longitude -51.489112	
Descrição Sala de Estar, 1 Suíte, 3 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e Varanda.				Fonte de Informações Proprietário - Sr. Michel		Telefone (18) 99125-2849	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 40	Ano Construção 1987	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00	Data Venda / Oferta 16/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 130,00	
Área Privativa 130		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro R FRANCISCO LOURENCO DOS SANTOS	Nº 568	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CJ HAB LEAO I		Cidade CASTILHO	UF SP	CEP 16920-000	Latitude -20.863695	Longitude -51.494568	
Descrição Sala de Estar, 1 Suíte, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e Área de Churrasco.				Fonte de Informações Imobiliária Castilho - Sra. Thaiana		Telefone (18) 3741-3024	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção 1997	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 16/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 155,00	
Área Privativa 155		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro R ROBERTO A DA SILVA	Nº 10	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CJ HAB LEAO I		Cidade CASTILHO	UF SP	CEP 16920-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Sala de Estar, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha e Área de Serviço.				Fonte de Informações Proprietário - Sr. Leonardo		Telefone (18) 99700-1750	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção 1997	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 90.000,00	Data Venda / Oferta 16/08/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 55,00	
Área Privativa 55		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 Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.		
1	70	30,00	43	Regular e Reparos Simples	30,00	0,7400	20,00	0,7920		
2	70	25,00	36	Regular e Reparos Simples	25,00	0,7690	20,00	0,8152		
3	70	40,00	57	Reparos Importantes	40,00	0,4810	20,00	0,5848		
4	70	30,00	43	Regular e Reparos Simples	30,00	0,7400	20,00	0,7920		
5	70	25,00	36	Regular e Reparos Simples	25,00	0,7690	20,00	0,8152		
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	200.000,00	120,00	1.908,33	0,481	0,7920	726,98	87.237,60	0,90	101.486,16	
2	140.000,00	89,00	1.908,33	0,553	0,8152	860,29	76.565,81	0,90	57.090,77	
3	100.000,00	130,00	1.908,33	0,409	0,5848	456,44	59.337,20	0,90	36.596,52	
4	180.000,00	155,00	1.908,33	0,553	0,7920	835,80	129.549,00	0,90	45.405,90	
5	90.000,00	55,00	1.908,33	0,409	0,8152	636,27	34.994,85	0,90	49.504,64	
Homogeneização										
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	Homogeneização (R\$/m²)				
Amostra 1	400,00	253,72			1,1000	279,09				
Amostra 2	200,00	285,45			1,1000	314,00				
Amostra 3	200,00	182,98			1,1000	201,28				
Amostra 4	200,00	227,03			1,1000	249,73				
Amostra 5	200,00	247,52			1,1000	272,27				
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS					
(1) - Fator Consistência					Saneamento das Amostras (+/-30%)					
					Valor Mínimo					
					Valor Máximo					
Determinação Valor Terreno										
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	200,00	263,27	1,0500	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,1000	334,48	66.898,12
Determinação Valor Construção										
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
70	25,00	36	Regular	25,00	0,8150	20,00	0,8520			
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor					
104,81	1.908,33	1,221	0,8520	1.985,22	208.070,95					
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total		
66.898,12			208.070,95			0,9500		261.220,62		
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 200,00					Valor m²: R\$ 317,77		Valor Terreno: R\$ 63.553,22			
Área da Edificação (m²): 104,81					Valor m²: R\$ 1.885,96		Valor Edificação: R\$ 197.667,41			
Valor de Liquidez: R\$ 208.000,00					Valor Imóvel:		R\$ 261.000,00			
					Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 261.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 63.553,22	Valor por extenso: sessenta e três mil e quinhentos e cinquenta e três reais e vinte e dois centavos								
Valor Edificação	R\$ 197.667,41	Valor por extenso: cento e noventa e sete mil e seiscentos e sessenta e sete reais e quarenta e um centavos								
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				
27.473	0	Indefinido								
Valor Imóvel	R\$ 261.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e um mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação ATIVA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA					Nome do Avaliador ELAINE PULLIG SOUZA BORGES			CREA / CAU CREA-0601591428		
Local e Data		 <p>Elaine Pullig S. Borges Engenheira Civil CREA - SP 0601591428</p>								
Presidente Prudente 16/08/2022										

"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 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 15/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/08/2022



Representação Pátio
Descrição Placa da Rua
Data Foto 15/08/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 15/08/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra