



Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RONI CLEBER DE ALMEIDA DA SILVA

Nº CPF / CNPJ 31019224886

Nome Empreendimento

Valor Compra Venda R\$ 170.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno 6699882

Proprietário / Construtora

Nº Cartório:

Matrícula: 14038

Logradouro RUA DA ALEGRIA

Nº 133

Andar

Complemento CASA

Bairro PQ DOS SONHOS

Cidade lucelia

UF SP

CEP 17780-000

Latitude

Longitude

Caracterização da Região

Região

☒Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação Pública

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos:

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Metrô

☐Centro Comercial

☒Escola

☒Segurança

☐Ônibus

☐Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☐Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☒Parque

☐Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☐Mais de 75%

☒25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro

Padrão da Região:

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo

☐Normal

☒Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado

☐Declive (> 10%)

Formato

☒Regular (Geométrico)

☐Irregular

Dimensões

Área (em m²): 164,68 m²

Testada (Frente): 7,76 m

Lado Direito: 16,10 m

Fração Ideal: 100,000000 %

Fundos 12,96 m

Lado Esquerdo: 9,77 m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: Sr.Milton Lopes

Contato Telefônico Acompanhante: (18) 99624-9052

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 Andares/Pavimentos:

Unidades Por Andar:

Nº Total de Unidades:

Nº de Elevadores:

Valor Condomínio:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de Construção do Edifício

☐Alto

☐Normal-alto

☐Normal

☐Normal-baixo

☐Baixo

Estado Conservação Edifício

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Edifício

☐Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☐Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☐Interfone

☐Quadra Esportiva

☐Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☐TV a Cabo

☐TV Satélite

☐Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☒Casa

☐Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga Autônoma

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel

☐Habitado

☒Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel

☐Alto

☒Normal

☐Baixo

☐Mínimo

Uso Imóvel: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Nº Banheiros: 1

Fachada Pintura

Esquadrias Ferro

Nº Andares do Imóvel Avaliando 1

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa: 69,05 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 69,05 m²

Área Averbada: m²

Área não Averbada m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 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

Sala de Estar / Visitas

1

Piso Cerâmico

Pintura

Laje

Cozinha

1

Piso Cerâmico

Azulejo

Laje

Dormitório

2

Piso Cerâmico

Pintura

Laje

Banheiro Social

1

Piso Cerâmico

Azulejo

Laje

Lavanderia

1

Piso Concreto

Azulejo/Pintura

Madeiramento com telha barro

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

Página 1 / 6

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: 19/08/2020

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?

☐

☒

IPTU não informa área construída mas foi fornecido a regularização de obras

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?

☐

☒

Foi verificado que imóvel não possui ligação de energia e águas das respectivas empresas, não possui portão, necessita de contra piso no quintal e calçamento.

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

Casa térrea em via pública composta por: 2 quartos,wc social,sala estar,cozinha,área de serviço,espaço para garagem. NOTA: Foi verificado que imóvel não possui ligação de energia e águas das respectivas empresas, e não possui portão.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro Rua da Prosperidade

Nº 75

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade LUCELIA

UF SP

CEP 17780-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 3 quartos sendo 1 suite,wc social, sala estar,cozinha,area de serviço,area de laser com churrasqueira,2 garagem.Vendido a 40 dias.

Fonte de Informações Edson

Telefone (18) 99785-0381

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00

Data Venda / Oferta 19/08/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 230,00

Área da Edificação (m²) 140,00

Área Privativa 140

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R CEZAR SGARBI

Nº 1181

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade LUCELIA

UF SP

CEP 17780-000

Latitude -21.723248

Longitude -51.010935

Descrição Casa com : 3 quartos sendo 1 suite,wc social,sala estar,cozinha, area de serviço,2 garagem,edícula no fundo com despensa,wc e area de laser com churrasqueira.

Fonte de Informações Village Imoveis

Telefone (18) 3528-1599

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 19/08/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 182,29

Área Privativa 182.29

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R MANOEL LOPES

Nº 2515

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade LUCELIA

UF SP

CEP 17780-000

Latitude -21.728150

Longitude -51.010580

Descrição Casa com 2 quartos, wc social,sala estar,cozinha,area serviço,area laser com churrasqueira e wc,1 garagem.

Fonte de Informações Imobiliaria Barroquelo

Telefone (18) 3551-1812

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 19/08/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AL DEMETRIO CAVLAK

Nº 2713

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade LUCELIA

UF SP

CEP 17780-000

Latitude -21.726650

Longitude -51.009510

Descrição Casa com 3 quartos sendo 1 suite, wc social,sala estar,cozinha,area serviço, varanda,3 garagens.

Fonte de Informações Mosconi Imobiliaria

Telefone (18) 99787-8863

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 16

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 19/08/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 230,00

Área da Edificação (m²) 130,00

Área Privativa 130

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro Rua da Alegria

Nº 125

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade LUCELIA

UF SP

CEP 17780-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 quartos, wc social,sala estar,cozinha,area serviço,espaço para garagem.Vendido a 30 dias.

Fonte de Informações Edson

Telefone (18) 99785-0381

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 22

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 19/08/2020

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²) 69,00

Área Privativa 69

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 6

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	10,00	17	Novo e Regular	1,50	1,0000	20,00	1,0000
2	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752
3	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232
4	60	16,00	27	Novo e Regular	1,50	0,6880	20,00	0,7504
5	60	0,00	0	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	220.000,00	140,00	1.437,43	0,786	1,0000	1.129,82	158.174,80	0,90	55.642,68
2	300.000,00	182,29	1.437,43	0,912	0,8752	1.147,33	209.146,79	0,90	81.767,89
3	175.000,00	120,00	1.437,43	0,672	0,9232	891,77	107.012,40	0,90	61.188,84
4	160.000,00	130,00	1.437,43	0,786	0,7504	847,82	110.216,60	0,90	44.805,06
5	150.000,00	69,00	1.437,43	1,056	1,0000	1.517,93	104.737,17	0,90	40.736,55

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	230,00		241,92	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	251,60
Amostra 2	300,00		272,56	1,0700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	291,64
Amostra 3	250,00		244,76	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	257,00
Amostra 4	230,00		194,80	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	202,59
Amostra 5	160,00		254,60	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	252,05

Fatores:

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										250,98	
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo	175,68
										Valor Máximo	326,27

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	164,00	250,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	250,98	41.160,72

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	1,00	2	Regular e Reparos Simples	2,50	1,0000	20,00	1,0000

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
69,05	1.437,43	1,390	1,0000	1.998,03	137.963,97

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
41.160,72	137.963,97	1,0000	179.124,69

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 164,00	Valor m²: R\$ 250,98	Valor Terreno: R\$ 41.160,72
Área da Edificação (m²): 69,05	Valor m²: R\$ 1.998,03	Valor Edificação: R\$ 137.963,97
Valor de Liquidez: R\$ 125.387,28	Valor Imóvel:	R\$ 179.124,69
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 179.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 41.000,00	Valor por extenso: quarenta e um mil reais
Valor Edificação	R\$ 138.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e oito 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
14038	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 179.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e nove mil reais
--------------	----------------	---

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

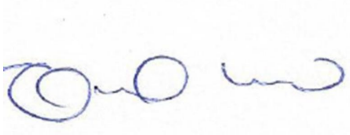
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131
---	--	-----------------------

Local e Data

SÃO PAULO

20/08/2020



"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 - Interno (Versão: JAN2018)

Página 3 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 19/08/2020



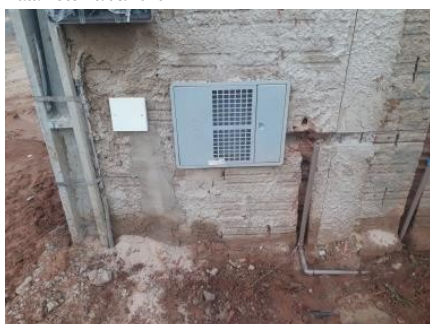
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 19/08/2020



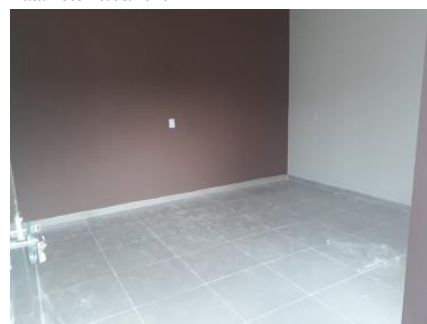
Representação Fachada
Descrição frente
Data Foto 19/08/2020



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Lavanderia
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 19/08/2020



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 19/08/2020



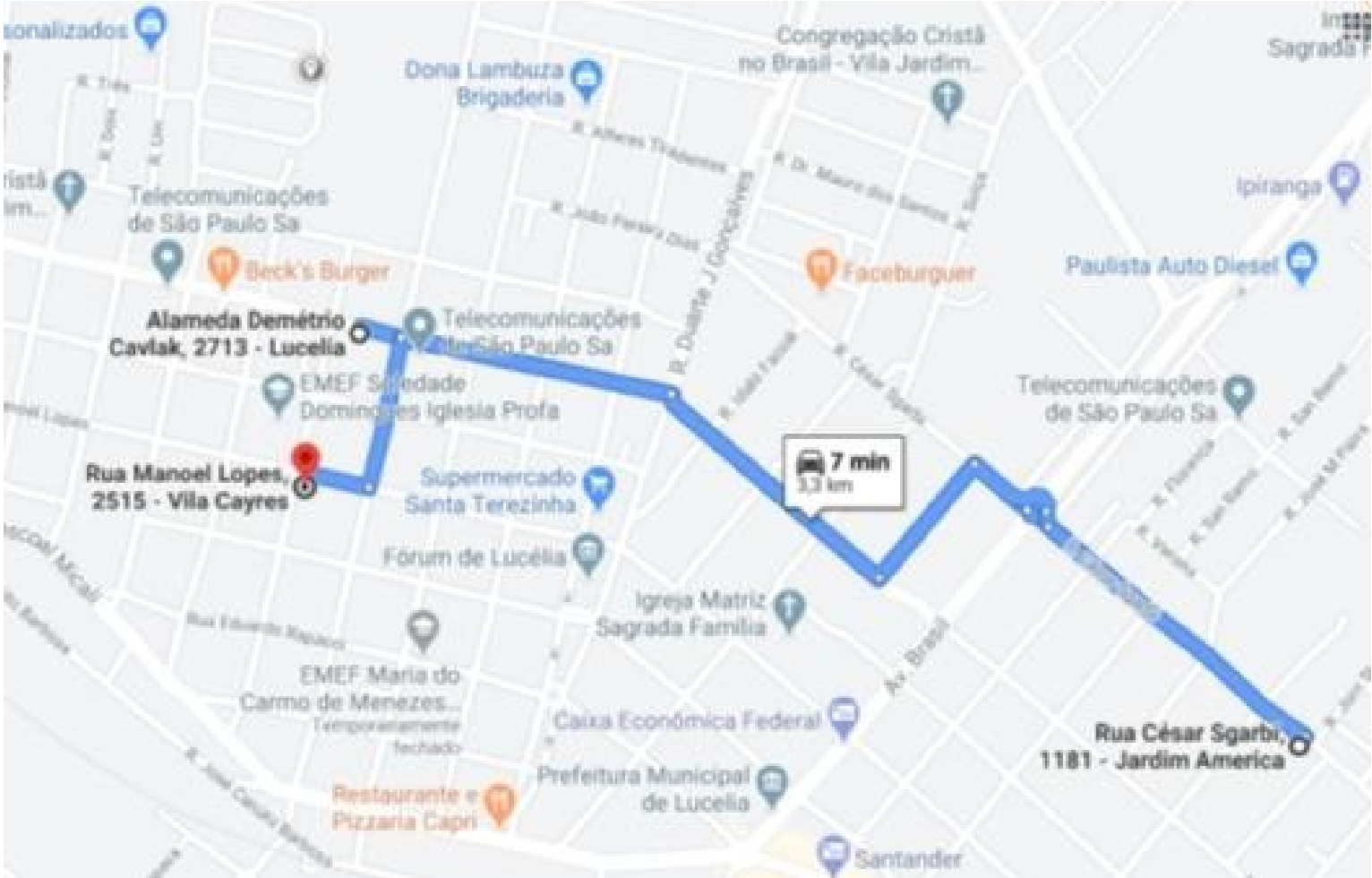
Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 19/08/2020

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