

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RONALDO CEZAR CAMILO		Nº CPF / CNPJ 03197543750	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 19399601	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 3855	
Logradouro R VITORO RIZZI		Nº 112	Andar 2º	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade ITARANA	UF ES	CEP 29620-000
			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 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		<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 checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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		<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>Limites do Bairro/Setor</b>		<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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,241500 %    Fundos _____ m    Lado Esquerdo: _____ m		
---	--	---	---	--	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Sr. Ronaldo	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (27) 99877-2383
---	--	--	---

<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>					
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
<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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 10 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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	--	--	---	--	---	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 2	
---	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal</b> Pintura		<b>Esquadrias</b> Alumínio		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios 3</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 100,14 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 100,14 m <sup>2</sup> Área Averbada: 100,14 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 checked="" 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
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Massas	Gesso
Varanda / Sacada	1	Cerâmico	Massas	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso
Suíte	1	Cerâmico	Massas	Gesso
Dormitório	2	Cerâmico	Massas	Gesso

**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: 10/05/2022

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

**Observações Finais**

Não encontramos elementos comparativos na cidade do avaliando, por este motivo utilizamos 01 elemento comparativo na cidade de Aracruz/ES e 04 elementos na cidade de Serra/ES. Utilizamos índice fiscal "1,2" para as amostras devido as mesmas estarem em cidade de maior população/desenvolvimento. É importante ressaltar que o imóvel não apresenta identificação numérica exposta no local. Confirmamos a localização do imóvel através de planta de quadra (ilustrada no presente laudo).

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

1	Logradouro SANTA CRUZ	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SANTA CRUZ	Cidade ARACRUZ	UF ES	CEP 29199-580	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição APARTAMENTO		
	Fonte de Informações Sr. João		Telefone (27) 3318-2222		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 2.121,21	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 165,00		Área Privativa 165	
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro FAZ CASCATA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor FAZENDA CASCATA	Cidade SERRA	UF ES	CEP 29176-065	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição APARTAMENTO		
	Fonte de Informações Sr. Breno		Telefone (27) 99943-8243		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 6	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 329.900,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 1.832,78	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 180,00		Área Privativa 180	
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro JACARAÍPE	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JACARAÍPE	Cidade SERRA	UF ES	CEP 29176-065	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição APARTAMENTO		
	Fonte de Informações Sr. João		Telefone (27) 3080-3420		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 2.421,88	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 64,00		Área Privativa 64	
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro JACARAÍPE	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JACARAÍPE	Cidade SERRA	UF ES	CEP 29176-065	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição APARTAMENTO		
	Fonte de Informações Sr. João		Telefone (27) 3080-3420		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 2.258,06	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 93,00		Área Privativa 93	
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro JD ATLANTICO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ATLANTICO	Cidade SERRA	UF ES	CEP 29176-065	Latitude 0
	Longitude 0		Descrição APARTAMENTO		
	Fonte de Informações Sr. João		Telefone (27) 3080-3420		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 2.772,28	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 101,00		Área Privativa 101	
	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: II

Metodologia:

Fatores:

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 100,14	Valor m²: R\$ 2.513,19	Valor Edificação: R\$ 252.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 201.600,00	Valor Imóvel:	R\$ 252.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 252.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 252.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e dois mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

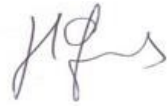
**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
3855	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 252.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e dois mil reais
--------------	----------------	--

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>		
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA GALACHE	Nome do Avaliador Tales R. S. Galache	CREA / CAU 5060563873/D

Local e Data Santo André/SP 12/07/2022	
--	---

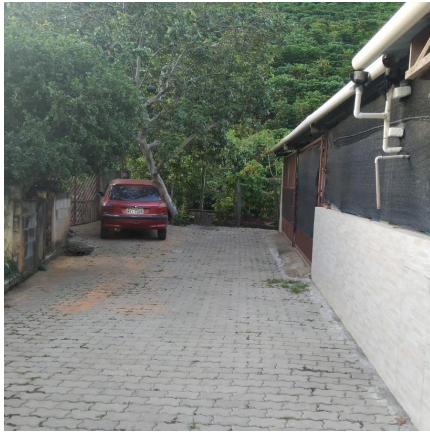
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 10/05/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 10/05/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 10/05/2022



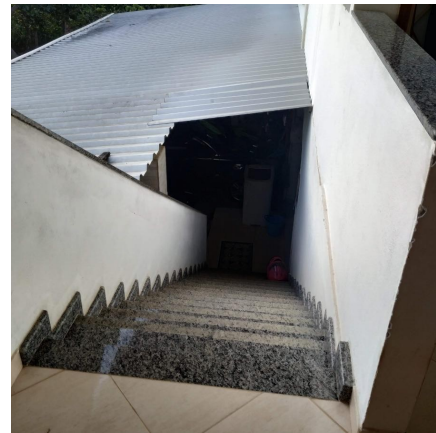
**Representação**  
**Descrição** Medidores  
**Data Foto** 10/05/2022



**Representação**  
**Descrição** Medidores  
**Data Foto** 10/05/2022



**Representação**  
**Descrição** Acesso ao pavimento superior  
**Data Foto** 10/05/2022



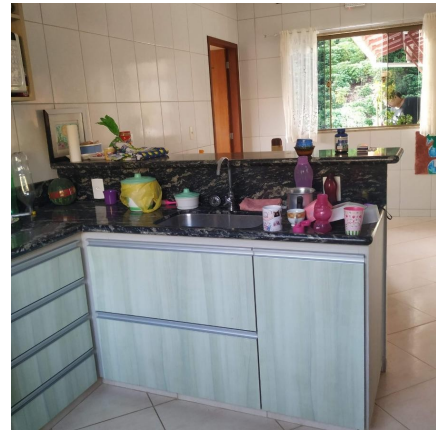
**Representação**  
**Descrição** Acesso ao pavimento superior  
**Data Foto** 10/05/2022



**Representação** Corredor  
**Descrição**  
**Data Foto** 10/05/2022



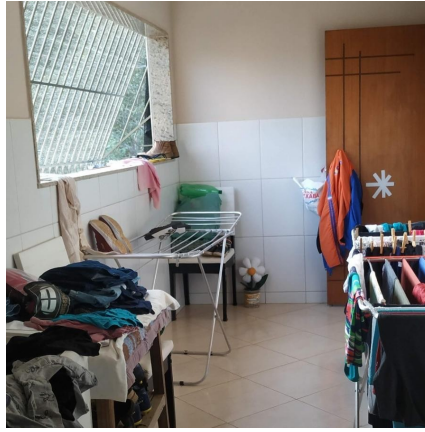
**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
**Data Foto** 10/05/2022



**Representação** Cozinha  
**Descrição**  
**Data Foto** 10/05/2022



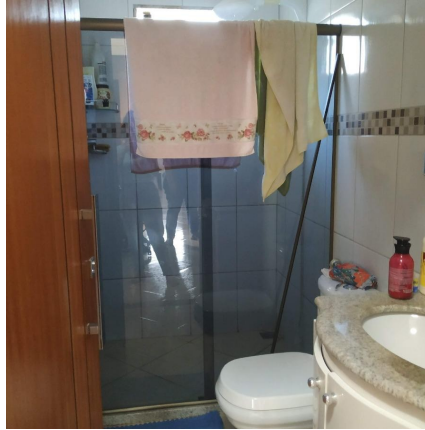
**Representação Cozinha**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



**Representação Área de Serviço Coberta**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



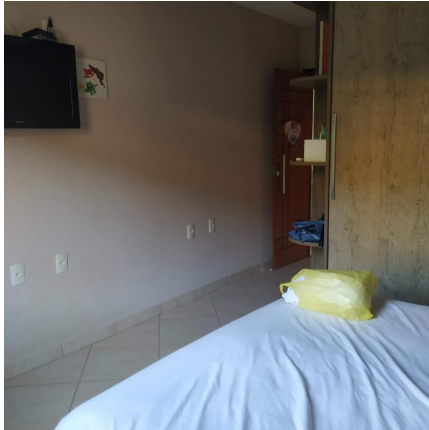
**Representação Área de Serviço Coberta**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



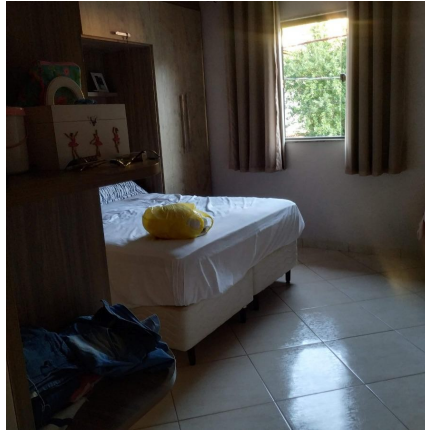
**Representação Banheiro social**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



**Representação Corredor**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



**Representação Suite**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



**Representação Suite**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



**Representação Banheiro Suite**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



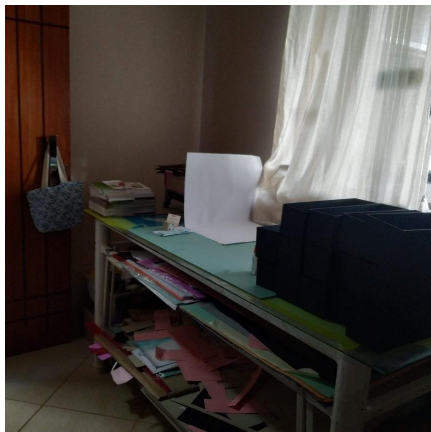
**Representação Vaga de Garagem**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



**Representação Varanda / Sacada**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022



**Representação Dormitório**  
Descrição  
Data Foto 10/05/2022

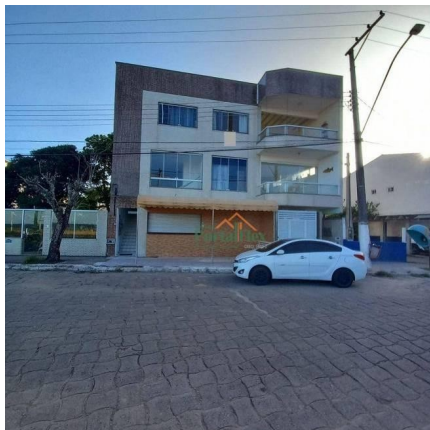


**Representação** Dormitório

**Descrição**

**Data Foto** 10/05/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/05/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/05/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/05/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/05/2022

Fotos da Amostra 5

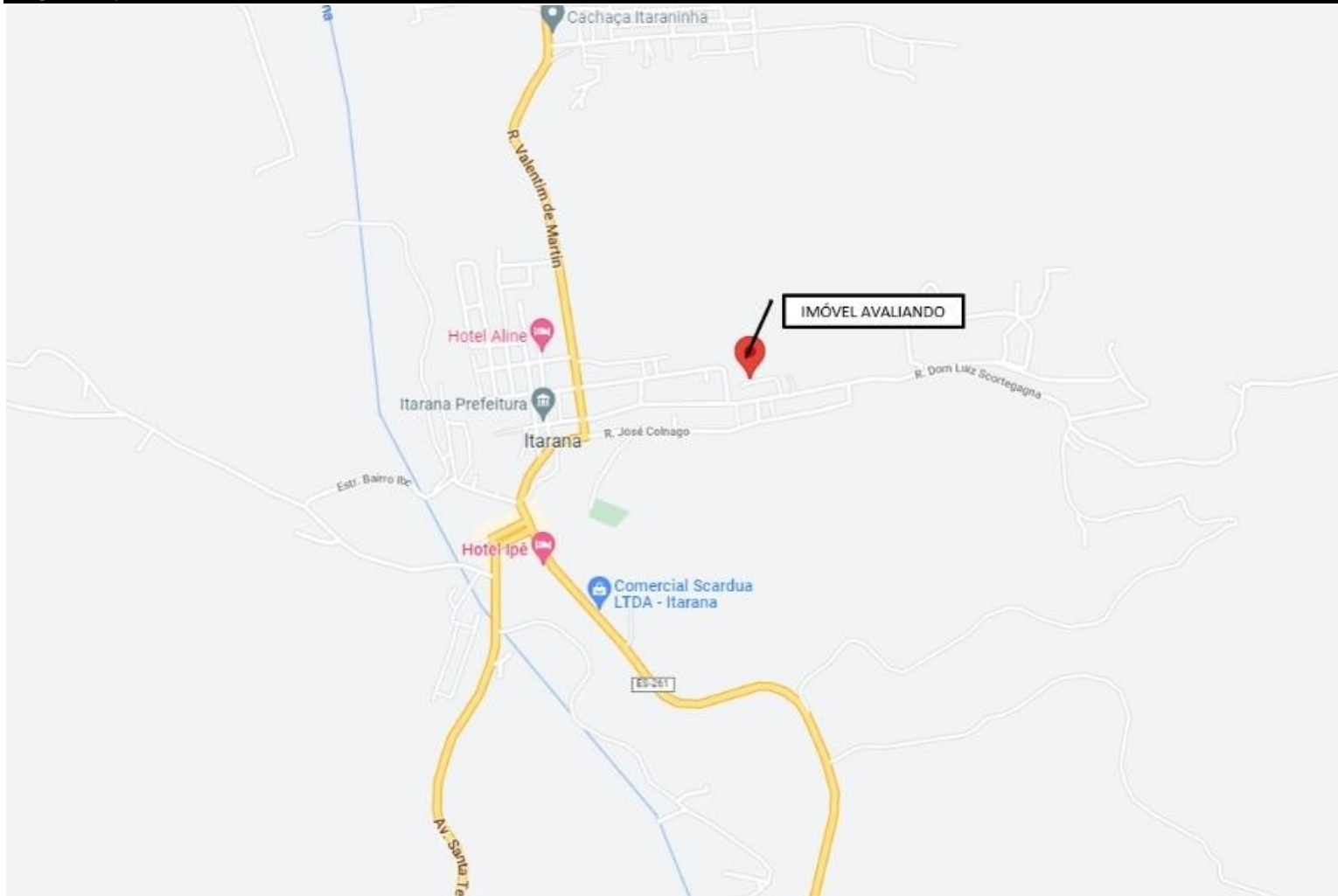


**Representação** Fachada Principal

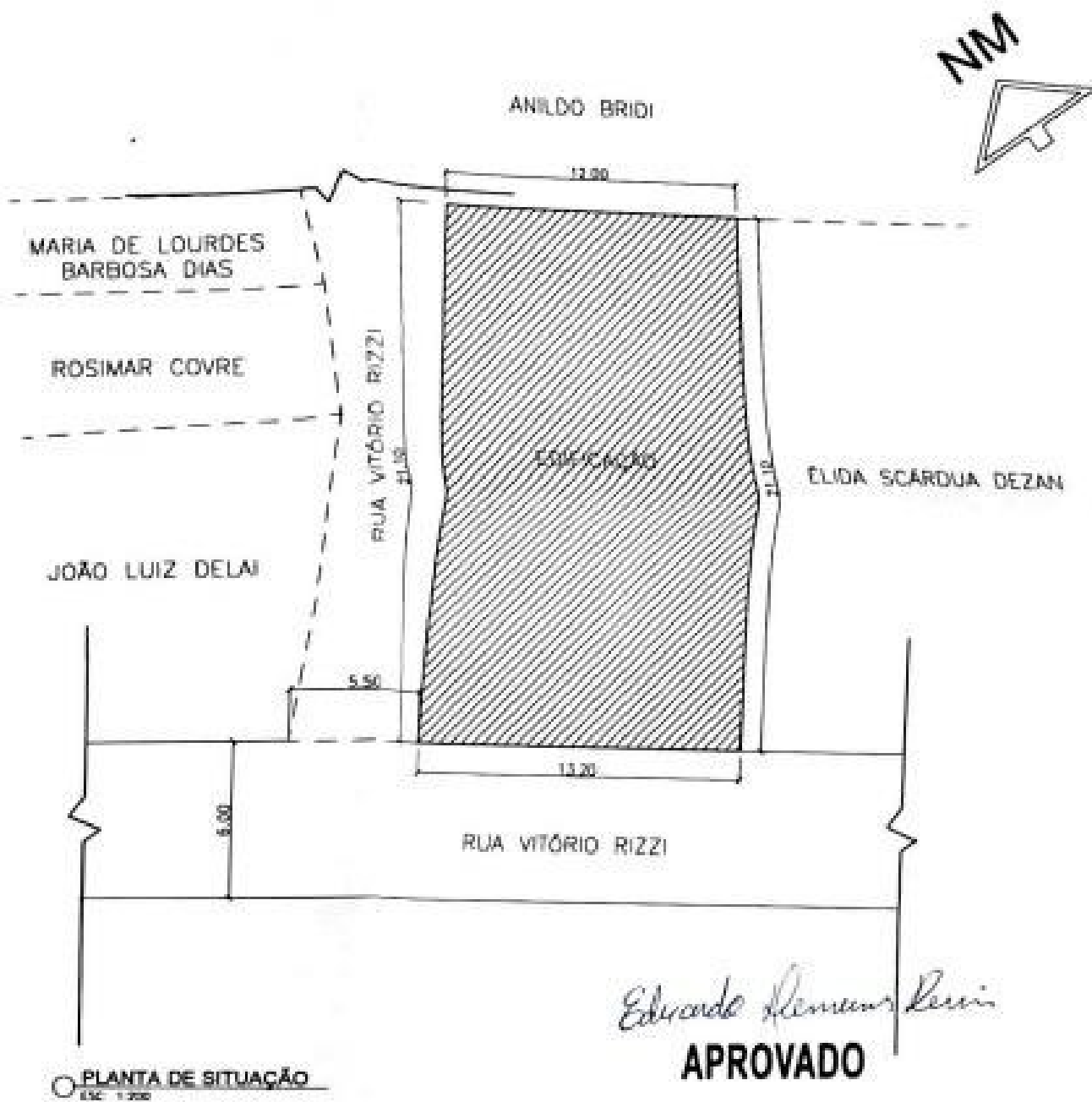
**Descrição**

**Data Foto** 10/05/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra