

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RENATO CIRINO DE CARVALHO		Nº CPF / CNPJ 29545256818		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 220.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 18608769	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 120303		Matrícula 33716	
Logradouro R ALFEU TADEI		Nº 1713		Andar	
Bairro/Setor JARDIM ESPERANCA		Cidade MATAO		UF SP	
		CEP 15995-272		Latitude -21.600620	
				Longitude -48.397800	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" 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		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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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		Padrão construtivo predominante na Região <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	
		Limites do Bairro/Setor		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: 137,50 m ² Testada (Frente): 5,50 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,50 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
---	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Camilo		Contato Telefônico Acompanhante: (16) 99752-7476	
---	--	---	--	---	--

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 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:		<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 Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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) <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 Avaliando Anos 8 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	---	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 2	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 109,60 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 109,60 m ² Área Averbada: 68,54 m ² Área não Averbada: 41,06 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
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Telha Cerâmica
Sala de TV	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Cerâmico/Pintura	Telha Cerâmica
Churrasqueira	1	Cerâmico	Cerâmica/ Pintura	Telha 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

Data da Vistoria: 11/03/2022


- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Sim | Não |
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
No local estimou-se uma área de 109,60m² e na Matrícula consta uma área de 68,54m², não foi possível afirmar ao que se refere a divergência. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
No local estimou-se uma área de 109,60m² e no IPTU consta uma área de 68,54m², não foi possível afirmar ao que se refere a divergência. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Para essa avaliação foi utilizado área equivalente para compor valor de telheiro estimado em 39% do imóvel.

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

1	Logradouro R LUIZ CALABRES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE DAS LARANJEIRAS	Cidade MATAO	UF SP	CEP 15995-302	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição 02 quartos sendo 01 suite, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações Luiz Gustavo		Telefone (16) 99975-9978
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 11/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,50
	Área Privativa 69,8		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro R AMADEU DE JESUS MADEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CIDADE JARDIM	Cidade MATAO	UF SP	CEP 15994-724	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição 02 quartos, 01 banheiro, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações Rodrigo		Telefone (16) 99618-1830
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00	Data Venda / Oferta 11/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R PROFESSOR PAULO MARCONDES CIARLO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CIDADE JARDIM	Cidade MATAO	UF SP	CEP 15994-718	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição 02 quartos sendo 01 suite, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações Lucilene		Telefone (16) 99216-9966
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00	Data Venda / Oferta 11/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 5,50
	Área Privativa 82,5		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro AV DORIVAL CLAUDIO CHIQUITELLI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE DAS LARANJEIRAS II	Cidade MATAO	UF SP	CEP 15994-761	Latitude -21.604990 Longitude -48.399011
	Descrição 03 quartos sendo 01 suite, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações Carlos		Telefone (16) 99783-8556
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 11/03/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 6,00
	Área Privativa 130		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro R LUIZ CALABRES	Nº 134	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE DAS LARANJEIRAS	Cidade MATAO	UF SP	CEP 15995-302	Latitude -21.599579 Longitude -48.399364
	Descrição 02 quartos sendo 01 suite, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações Luiz Gustavo		Telefone (16) 99975-9978
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 11/03/2022	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 5,50
	Área Privativa 69,8		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				

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	8,00	13	Novo e Regular	1,50	0,9240	20,00	0,9392						
2	60	8,00	13	Novo e Regular	1,50	0,9240	20,00	0,9392						
3	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632						
4	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632						
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	200.000,00	69,80	1.763,06	1,386	0,9392	2.295,03	160.193,09	0,90	35.826,22					
2	185.000,00	60,00	1.763,06	1,386	0,9392	2.295,03	137.701,80	0,90	42.568,38					
3	215.000,00	82,50	1.763,06	1,200	0,9632	2.037,82	168.120,15	0,90	42.191,87					
4	270.000,00	130,00	1.763,06	1,056	0,9632	1.793,28	233.126,40	0,90	33.186,24					
5	200.000,00	69,80	1.763,06	1,251	0,9632	2.124,42	148.284,52	0,90	46.543,93					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	137,50					260,55	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	260,55	
Amostra 2	137,50					309,59	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	309,59	
Amostra 3	137,50					306,85	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	306,85	
Amostra 4	138,00					240,48	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	240,48	
Amostra 5	137,50					338,50	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	338,50	
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização												MÉDIAS DAS AMOSTRAS	291,19	
Localização												Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	203,84
													Valor Máximo	378,55
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)				
2	137,50	291,19	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	291,19	40.038,63				
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.							
60	8,00	13	Novo e Regular	1,50	0,9300	20,00	0,9440							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor									
89,60	1.763,06	1,212	0,9440	2.017,17	180.738,43									
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno		Valor Edificação			F Com		Total							
40.038,63		180.738,43			1,0000		220.777,06							
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 137,50				Valor m²: R\$ 291,19			Valor Terreno: R\$ 40.038,63							
Área da Edificação (m²): 89,60				Valor m²: R\$ 2.017,17			Valor Edificação: R\$ 180.738,43							
Valor de Liquidez: R\$ 155.000,00				Valor Imóvel: R\$ 220.777,06			Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 221.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 40.000,00	Valor por extenso: quarenta mil reais												
Valor Edificação	R\$ 181.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e um 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\$ 221.000,00	Valor por extenso: duzentos 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							
Local e Data														
SÃO PAULO														
11/03/2022														

"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 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 10/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Fachada Principal
Descrição FACHADA IMÓVEL

Data Foto 10/03/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição Nº IMÓVEL

Data Foto 10/03/2022



Representação Sala de TV
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Cozinha
Descrição

Data Foto 10/03/2022



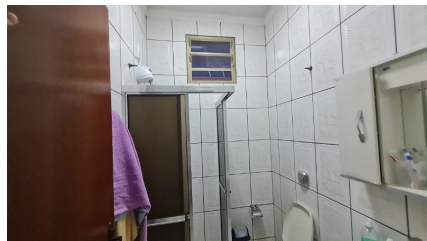
Representação Corredor
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Banheiro social
Descrição 1

Data Foto 10/03/2022



Representação Banheiro social
Descrição 1

Data Foto 10/03/2022



Representação Dormitório
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Suíte
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Banheiro Suíte
Descrição

Data Foto 10/03/2022



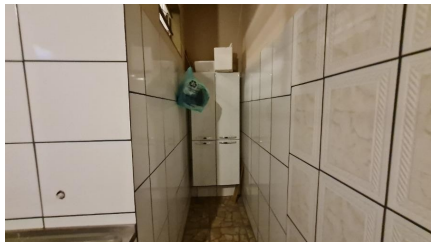
Representação Churrasqueira
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição

Data Foto 10/03/2022



Representação Corredor
Descrição LATERAL

Data Foto 10/03/2022



Representação Garagem
Descrição

Data Foto 10/03/2022

