

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GERALDO TADEU DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 74308971853		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 11386196	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 19640	
Logradouro R JUPITER		Nº 80		Andar	
Bairro/Setor JARDIM DO SOL		Cidade ITAPOLIS		UF SP	
		CEP 14900-000		Latitude -21.613754	
				Longitude -48.807034	

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"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos <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 - Ônibus <input checked="" 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 checked="" 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 <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"/> 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: GERALDO		Contato Telefônico Acompanhante: (16) 99202-9203	
---	--	--	--	---	--

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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 Andares/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	
				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"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Índice Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> Mínimo			

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	
Dimensões Área Privativa: 54,46 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 54,46 m ² Área Averbada: 43,18 m ² Área não Averbada 11,28 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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	cerâmica	Pintura	forro madeira
Dormitório (não contar suíte nem dep. de empregada)	2	cerâmica	Pintura	forro madeira
Cozinha	1	cerâmica	Azulejo	forro madeira
Banheiro social	1	cerâmica	Azulejo	forro madeira
Área de Serviço Descoberta	1	cimentado	Pintura	-
Edícula	1	cerâmica	Pintura	forro madeira

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: 04/11/2020


- 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
 Foi verificado uma divergência de área construída. No local estimou-se uma área de 54,46m² (conforme IPTU) e na Matrícula consta uma área de 43,18m², não foi possível afirmar ao que se refere a divergência.
- 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

Casa térrea em via pública -Possui sala de estar, cozinha ,banheiro social dois dormitórios. Área de serviço descoberta. Edícula com banheiro sem aparelhos e despejo . Garagem descoberta.

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

1	Logradouro R CLEIDE MARCONI LUZ	Nº 432	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição 3 QUARTOS, 2 BANHEIROS, 0 SUITE, 2 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA			Fonte de Informações ANTONIO CARLOS		Telefone (14) 99905-7884	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 157,00
	Área Privativa 157		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R JOSE ROSSI	Nº 1328	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude -21.601026	Longitude -48.811592	
	Descrição 4 QUARTOS, 2 BANHEIROS, 0 SUITE, 5 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA			Fonte de Informações INTEGRAÇÃO		Telefone (11) 99292-6661	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 30,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.800,00	Área da Edificação (m²) 200,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro AV 7 DE SETEMBRO	Nº 1355	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude -21.601025	Longitude -48.812514	
	Descrição 3 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 1 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA			Fonte de Informações IMOB ADABO		Telefone (16) 99770-7069	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro AV FREI PAULO LUIG	Nº 147	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude -21.592085	Longitude -48.804141	
	Descrição 2 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 1 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA			Fonte de Informações IMOB ADABO		Telefone (16) 99770-7069	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 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 04/11/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV ERNESTO ANTONIO GUIRRO	Nº 640	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade ITAPOLIS	UF SP	CEP 14900-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição 2 QUARTOS, 2 BANHEIROS, 1 SUITE, 4 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA			Fonte de Informações IMOB ADABO		Telefone (16) 99770-7069	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 04/11/2020	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 150,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		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	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752							
3	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752							
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	480.000,00	157,00	1.437,43	1,776	0,9632	2.458,93	386.052,01	0,90	84.553,19						
2	650.000,00	200,00	1.437,43	0,912	0,8752	1.147,33	229.466,00	0,90	378.480,60						
3	220.000,00	80,00	1.437,43	1,386	0,8752	1.743,64	139.491,20	0,90	72.457,92						
4	190.000,00	80,00	1.437,43	1,056	0,9632	1.462,07	116.965,60	0,90	65.730,96						
5	450.000,00	150,00	1.437,43	1,776	0,9632	2.458,93	368.839,50	0,90	73.044,45						
Homogeneização															
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	300,00						281,84	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	295,93	
Amostra 2	1.800,00						210,27	1,3100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	275,45	
Amostra 3	250,00						289,83	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	304,32	
Amostra 4	250,00						262,92	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	276,07	
Amostra 5	250,00						292,18	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	306,79	
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização													MÉDIAS DAS AMOSTRAS	291,71	
Localização													Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	204,20
														Valor Máximo	379,23
Determinação Valor Terreno															
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)					
2	200,00	291,71	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	291,71	58.342,00					
Determinação Valor Construção															
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.								
60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9000	20,00	0,9200								
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor										
54,46	1.437,43	1,390	0,9200	1.838,19	100.107,83										
Determinação Valor Imóvel															
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total							
58.342,00			100.107,83			1.0000		158.449,83							
Cálculo Valor Avaliação															
Área do Terreno (m²): 200,00					Valor m²: R\$ 291,71			Valor Terreno: R\$ 58.342,00							
Área da Edificação (m²): 54,46					Valor m²: R\$ 1.838,19			Valor Edificação: R\$ 100.107,83							
Valor de Liquidez: R\$ 110.914,88					Valor Imóvel:			R\$ 158.449,83							
					Valor total da avaliação:			R\$ 158.500,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento															
Valor Terreno	R\$ 58.500,00	Valor por extenso: cinquenta e oito mil e quinhentos reais													
Valor Edificação	R\$ 100.000,00	Valor por extenso: cem 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\$ 158.500,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e oito mil e quinhentos 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 UNO SANCHEZ			CREA / CAU 5061102131							
Local e Data SÃO PAULO 05/11/2020 															

"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 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 04/11/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 04/11/2020



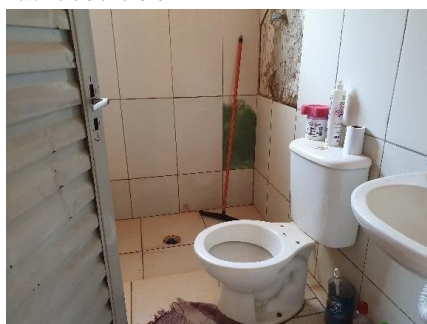
Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Alpendre
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Dormitório (não contar suíte nem dep. de empregada)
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Dormitório (não contar suíte nem dep. de empregada)
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Área de Serviço Descoberta
Descrição
Data Foto 04/11/2020



Representação Edícula
 Descrição
 Data Foto 04/11/2020



Representação Edícula
 Descrição
 Data Foto 04/11/2020



Representação Edícula
 Descrição
 Data Foto 04/11/2020



Representação Edícula
 Descrição
 Data Foto 04/11/2020

Fotos da Amostra 1

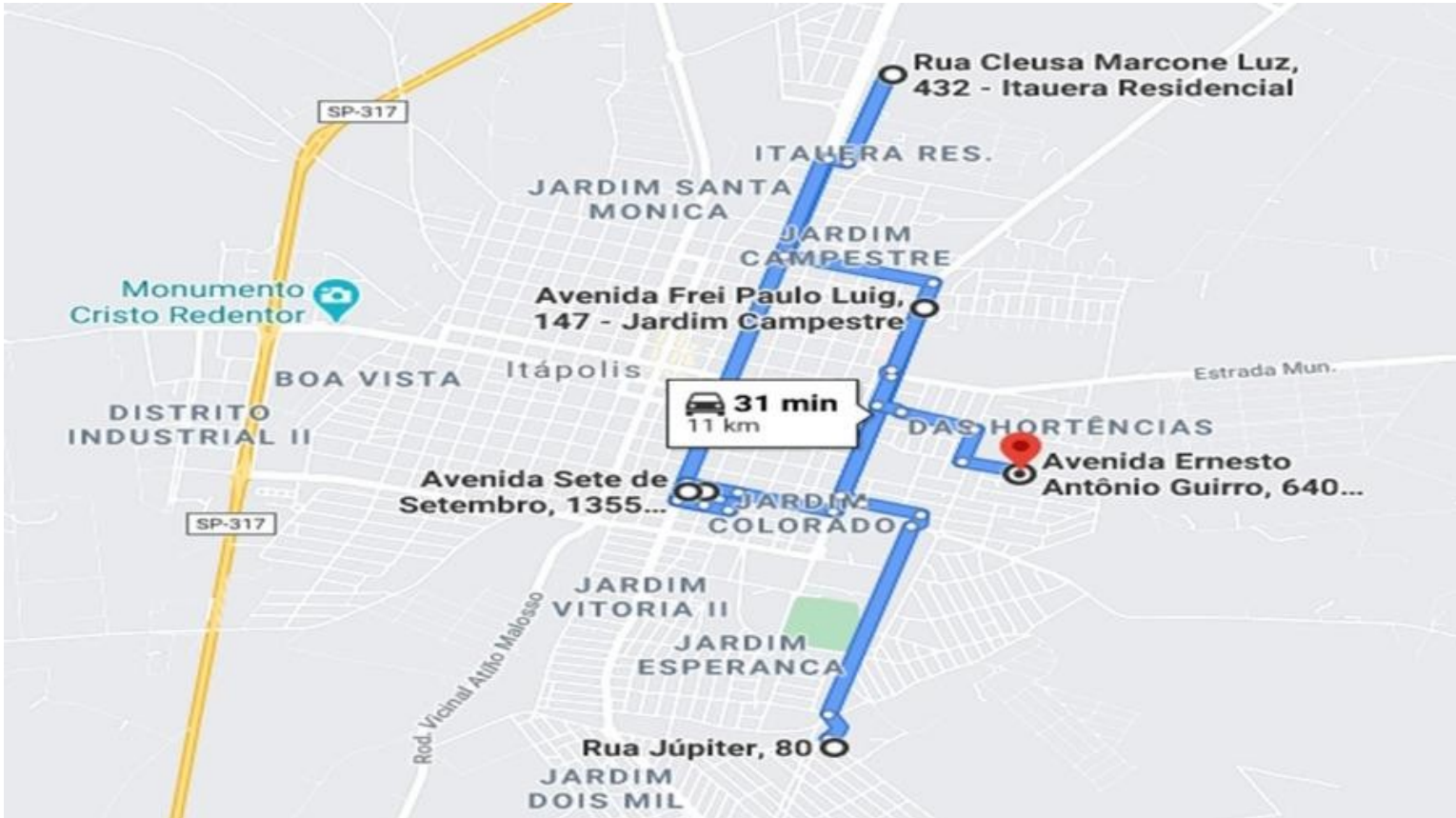
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa