

IDENTIFICAÇÃO													
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FRANCISCO SORDI				Nº CPF / CNPJ 27387122822			Nome Condomínio/Empreendimento						
Valor Compra Venda R\$ 140.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3049/080						
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 25.722								
Logradouro TV ACARA		Nº 441			Andar		Complemento						
Bairro/Setor JARDIM TIMBORE		Cidade ORLANDIA			UF SP		CEP 14620-972	Latitude	Longitude				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO													
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Suburbano ☒ Estável ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☒ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente				
Terreno													
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 500,00 m² Fração Ideal: % Testada (Frente): 10,00 m Fundos 10,00 m Lado Direito: 50,00 m Lado Esquerdo: 50,00 m				
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:							
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 de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano					
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal/Médio			Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação						
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins													
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☒ Outro - Descrever Abaixo			☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☐ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal/Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes:				Total de Banheiros: 0					
Fachada Principal Terreno		Esquadrias Terreno		Nº Pavimentos da Unidade 0				Nº Dormitórios					
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Averbada: m²		Área Comum (m²): 0,00 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					
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: 13/09/2024													
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?													
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

Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel. O terreno foi localizado através da planta de quadra e lote em anexo.

Amstras:

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

1

Logradouro R TUCUNARE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Timboré

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Orlândia Imóveis

Telefone (16) 3826-9693

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 13/09/2024

Valor m² R\$ 448,47

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 334,47

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro Avenida Marginal

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Timboré

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Daniela

Telefone (16) 99332-2855

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00

Data Venda / Oferta 13/09/2024

Valor m² R\$ 280,00

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 500,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

3

Logradouro Rua Tucunará

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Timboré

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Midian

Telefone (16) 99110-2696

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 13/09/2024

Valor m² R\$ 342,86

Padrão

Testada (Frente) 12,50

Área Total do Terreno (em m²) 437,50

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro TV ACARA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM TIMBORE

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações 2C Imoveis

Telefone (16) 3826-7800

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 244.800,00

Data Venda / Oferta 13/09/2024

Valor m² R\$ 360,00

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 680,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

5

Logradouro Travessa Acará

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Timboré

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações 2C Imoveis

Telefone (16) 3826-7800

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 122.400,00

Data Venda / Oferta 13/09/2024

Valor m² R\$ 360,00

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 340,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1		150.000,00	448,47	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	426,05
Amostra 2		140.000,00	280,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	266,00
Amostra 3		150.000,00	342,86	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	325,72
Amostra 4		244.800,00	360,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	342,00
Amostra 5		122.400,00	360,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	342,00

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

340,35

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo 238,25

Valor Máximo 442,46

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 500,00

Valor m²: R\$ 340,35

Valor Terreno: R\$ 170.175,00

Área da Edificação (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Edificação: R\$ 0,00

Valor de Liquidez: R\$ 140.000,00

Valor Imóvel: R\$ 170.175,00

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 170.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 170.000,00

Valor por extenso: cento e setenta mil reais

Valor Edificação R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

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
25.722	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 170.000,00

Valor por extenso: cento e setenta mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação PEC

Nome do Avaliador FABIO BETINASSI PARRO

CREA / CAU 5060339216

Local e Data

Ribeirão Preto

16/09/2024



“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 - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/09/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/09/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/09/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/09/2024



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 13/09/2024



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 13/09/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa





Representação: Planta de Quadra