

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ISABELLA AYRES DE SOUZA DUTRA		Nº CPF / CNPJ 44743773890	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 170.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 14165490	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício	Matrícula 56716	
Logradouro R ALCINDO SALLES		Nº 36	Andar	Complemento
Bairro/Setor VILA REAL		Cidade MARILIA	UF SP	CEP 17523-750 Latitude -22.248257 Longitude -49.943213

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 / 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 checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input 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 <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/Popular <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: 125,00 m ² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
---	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: CAIO ANACLETO ESTANISLAU		Contato Telefônico Acompanhante: (14) 99613-1631	
---	--	---	--	---	--

Tipo do Acompanhante <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

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"/> 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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 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		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 89,15 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 89,15 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 2 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	CERÂMICA	PINTURA	TELHA CERÂMICA
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICA	PINTURA	PINTURA
Cozinha	1	CERÂMICA	AZULEJO	PINTURA
Dormitório	1	CERÂMICA	PINTURA	PINTURA
Banheiro social	1	CERÂMICA	AZULEJO	PINTURA
Suíte	1	CERÂMICA	PINTURA	PINTURA
Banheiro Suíte	1	CERÂMICA	AZULEJO	PINTURA
Área de Serviço Coberta	1	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


	Sim	Não
Data da Vistoria: 29/04/2021		
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 esta avaliação foi utilizado área equivalente para compor o valor dos diferentes padrões construtivos.

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

1	Logradouro AV TOME DE SOUZA	Nº 818	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM MONTE CASTELO	Cidade MARILIA	UF SP	CEP 17522-200	Latitude -22.247102
	Descrição 3 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 3 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA		Fonte de Informações PONTUAL CONS IMOB		Telefone (14) 3316-3316
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 180		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 180,00		
2	Logradouro AV MARTIM AFONSO	Nº 83	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM MONTE CASTELO	Cidade MARILIA	UF SP	CEP 17522-272	Latitude -22.246737
	Descrição 3 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 3 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA		Fonte de Informações MASTER IMOVEIS		Telefone (14) 3316-9000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 216,00		Área da Edificação (m²) 150,00		
3	Logradouro R CORONEL MOREIRA CESAR	Nº 826	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM MONTE CASTELO	Cidade MARILIA	UF SP	CEP 17522-230	Latitude -22.248770
	Descrição 2 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 1 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA		Fonte de Informações LUGAR IMOVEIS		Telefone (14) 3434-0999
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 9,00
	Área Privativa 79		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 79,00		
4	Logradouro R MACIEL PARENTE	Nº 100	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM MONTE CASTELO	Cidade MARILIA	UF SP	CEP 17524-400	Latitude -22.245360
	Descrição 3 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 4 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA		Fonte de Informações LUGAR IMOVEIS		Telefone (14) 3434-0999
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 193		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 360,00		Área da Edificação (m²) 193,00		
5	Logradouro R CAPITAO SALOMAO	Nº 44	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM MONTE CASTELO	Cidade MARILIA	UF SP	CEP 17524-340	Latitude -22.242915
	Descrição 3 QUARTOS, 1 BANHEIROS, 0 SUITE, 2 VAGAS, 1 COZINHA, 1 SALA		Fonte de Informações AS IMOBILIARIA		Telefone (14) 3451-1911
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 30/04/2021	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 9,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 180,00		Área da Edificação (m²) 120,00		

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	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000						
2	60	10,00	17	Novo e Regular	1,50	0,9040	20,00	0,9232						
3	60	3,00	5	Novo e Regular	1,50	0,9740	20,00	0,9792						
4	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000						
5	60	3,00	5	Novo e Regular	1,50	0,9740	20,00	0,9792						
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	270.000,00	180,00	1.599,58	0,776	0,7000	868,89	156.400,20	0,90	102.239,82					
2	320.000,00	150,00	1.599,58	0,900	0,9232	1.329,06	199.359,00	0,90	108.576,90					
3	250.000,00	79,00	1.599,58	1,056	0,9792	1.654,02	130.667,58	0,90	107.399,18					
4	370.000,00	193,00	1.599,58	0,776	0,7000	868,89	167.695,77	0,90	182.073,81					
5	300.000,00	120,00	1.599,58	1,056	0,9792	1.654,02	198.482,40	0,90	91.365,84					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00						408,96	1,0905	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	445,97
Amostra 2	216,00						502,67	1,0708	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	538,26
Amostra 3	180,00						596,66	1,0466	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	624,46
Amostra 4	360,00						505,76	1,1414	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	577,27
Amostra 5	180,00						507,59	1,0466	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	531,24
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização													MÉDIAS DAS AMOSTRAS	543,44
Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Mínimo	380,41
													Valor Máximo	706,47
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)				
0	125,00	543,44	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	543,44	67.930,00				
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.		Valor					
60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216		120.881,65					
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor									
76,65	1.599,58	1,200	0,8216	1.577,06	120.881,65									
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total						
67.930,00			120.881,65			1,0000		188.811,65						
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 125,00					Valor m²: R\$ 543,44			Valor Terreno: R\$ 67.930,00						
Área da Edificação (m²): 76,65					Valor m²: R\$ 1.577,06			Valor Edificação: R\$ 120.881,65						
Valor de Liquidez: R\$ 132.300,00					Valor Imóvel:			R\$ 188.811,65						
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 189.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 68.000,00	Valor por extenso: sessenta e oito mil reais												
Valor Edificação	R\$ 121.000,00	Valor por extenso: cento e vinte 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\$ 189.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e nove 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														
SAO PAULO 30/04/2021														

"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 29/04/2021



Representação Vista da Rua

Descrição PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO

Data Foto 29/04/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/04/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

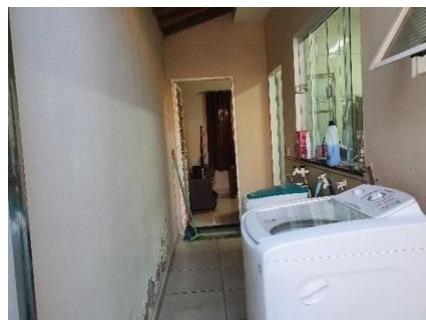
Data Foto 29/04/2021



Representação Garagem

Descrição

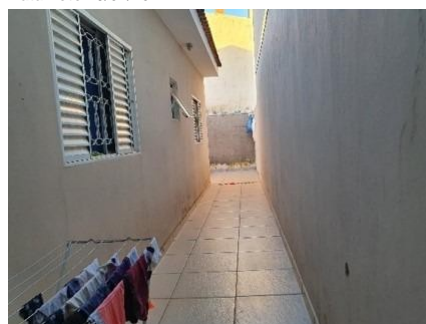
Data Foto 29/04/2021



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 29/04/2021



Representação Lateral

Descrição

Data Foto 29/04/2021



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 29/04/2021



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 29/04/2021



Representação Cozinha

Descrição

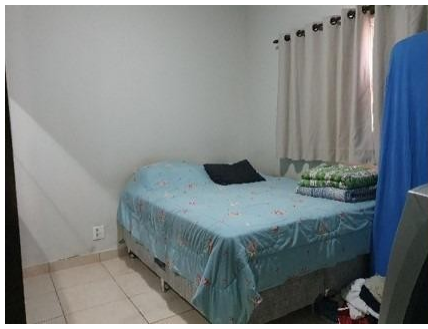
Data Foto 29/04/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 29/04/2021



Representação Suíte

Descrição

Data Foto 29/04/2021



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 29/04/2021

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa