

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DIVINA LEIDE CAMARGO PAULA				Nº CPF / CNPJ 08250530802			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 612.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010111528			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 30265				
Logradouro AV M			Nº 765			Andar		Complemento		
Bairro/Setor JARDIM SIENA,			Cidade ORLANDIA			UF SP		CEP 14620-000	Latitude -20.716521	Longitude -47.868236
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 302,50 m² Testada (Frente): 5,50 m Lado Direito: m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos m Lado Esquerdo: 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-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) ☐ Depósito ☐ Loft ☐ Autônoma(s) ☐ Autônomo ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas			Esquadrias Nenhum			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 277,87 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 277,87 m² Área Averbada: 277,87 m² Área não Averbada 0 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 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

Sim

Não

Data da Vistoria: 08/02/2022

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa

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?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa

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?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☐Área Total (m²)

☒Terreno

1

Logradouro Rua 6

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Siena

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Andresa

Telefone (16) 98157-1167

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\$ 122.000,00

Data Venda / Oferta 09/02/2022

Valor m² R\$ 420,69

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 290,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro Alameda 11

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Jequitiba

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 02 quartos, 02 vagas e demais dependencias

Fonte de Informações Everest Moveis

Telefone (16) 3726-4900

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 09/02/2022

Valor m² R\$ 3.400,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 204,00

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R 5

Nº 1491A

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM PARISI

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 03 quartos, 02 vagas e demais dependencias

Fonte de Informações Remax

Telefone (16) 9999-5238

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00

Data Venda / Oferta 09/02/2022

Valor m² R\$ 2.157,74

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 67,20

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Avenida D

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Benini

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Everest Moveis

Telefone (16) 3726-4900

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\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 09/02/2022

Valor m² R\$ 500,00

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

5

Logradouro Avenida T

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Jequitiba

Cidade ORLANDIA

UF SP

CEP 14620-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações VadeCi

Telefone (19) 98870-5993

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\$ 130.000,00

Data Venda / Oferta 09/02/2022

Valor m² R\$ 530,61

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 245,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

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	0	0,00		Sem Valor	1,00	1,0000	0,00	1,0000
2	70	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,00	1,0000
3	70	25,00	36	Regular e Reparos Simples	5,00	0,6940	0,00	0,6940
4	0	0,00	-	Sem Valor	1,00	1,0000	0,00	1,0000
5	0	0,00	-	Sem Valor	1,00	1,0000	0,00	1,0000

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	122.000,00	0,00	1.759,98	1,000	1,0000	1.759,98	0,00	0,90	109.800,00
2	170.000,00	50,00	2.100,00	1,000	1,0000	2.100,00	105.000,00	0,90	58.500,00
3	145.000,00	67,20	1.760,00	1,000	0,6940	1.221,44	82.080,77	0,90	56.627,31
4	200.000,00	0,00	1.759,98	1,000	1,0000	1.759,98	0,00	0,90	180.000,00
5	130.000,00	0,00	1.759,98	1,000	1,0000	1.759,98	0,00	0,90	117.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	290,00	378,62	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	378,62
Amostra 2	204,00	286,76	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	286,76
Amostra 3	180,00	314,60	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	314,60
Amostra 4	400,00	450,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	450,00
Amostra 5	245,00	477,55	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	477,55

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS								381,51
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo 267,05 Valor Máximo 495,96

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	302,50	381,51	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	381,51	115.406,78

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	15,00	21	Regular	4,00	0,7960	0,00	0,7960

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
277,87	1.740,00	1,000	0,7960	1.385,04	384.861,06

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
115.406,78	384.861,06	1,0000	500.267,84

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 302,50	Valor m²: R\$ 381,51	Valor Terreno: R\$ 115.406,78
Área da Edificação (m²): 277,67	Valor m²: R\$ 1.385,04	Valor Edificação: R\$ 384.861,06

Valor de Liquidez: R\$ 350.000,00

Valor Imóvel:	R\$ 500.267,84
Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 500.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 115.000,00	Valor por extenso: cento e quinze mil reais
Valor Edificação	R\$ 385.000,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta e cinco 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
30265	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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 09/02/2022	
--	---

"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 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".

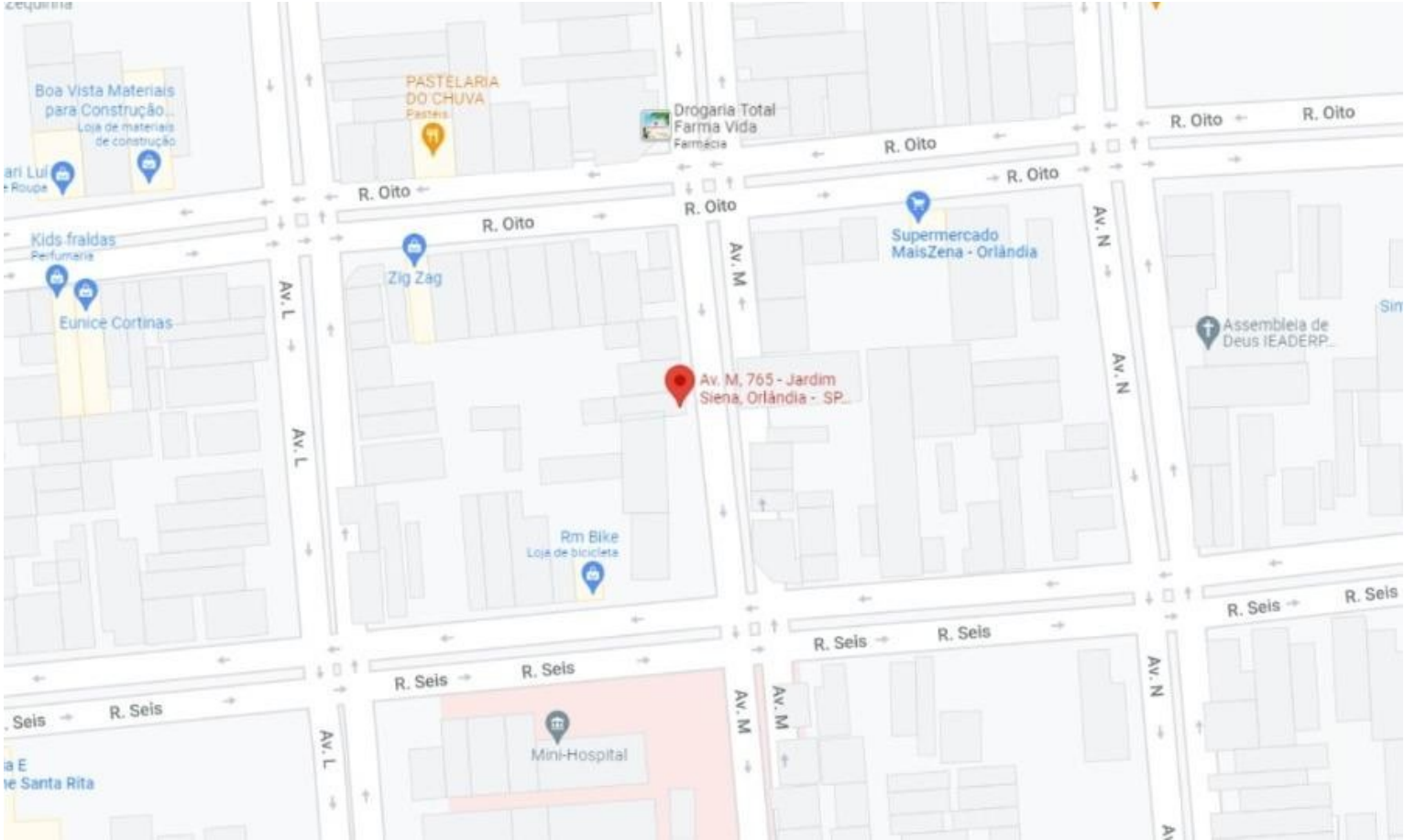
Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel		
		
Representação Fachada Principal	Representação Fachada Principal	Representação Fachada Principal
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto 08/02/2022	Data Foto 08/02/2022	Data Foto 08/02/2022
		
Representação Identificação Numérica	Representação Fachada Principal	Representação Identificação Numérica
Descrição	Descrição Vizinho direito	Descrição Vizinho direito
Data Foto 08/02/2022	Data Foto 08/02/2022	Data Foto 08/02/2022
		
Representação Identificação Numérica	Representação Fachada Principal	Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho esquerdo	Descrição Vizinho esquerdo	Descrição
Data Foto 08/02/2022	Data Foto 08/02/2022	Data Foto 08/02/2022
		
Representação Vista da Rua	Representação Vista da Rua	
Descrição	Descrição Logradouro	
Data Foto 08/02/2022	Data Foto 08/02/2022	
Fotos da Amostra 1		
Fotos da Amostra 2		
Fotos da Amostra 3		
Fotos da Amostra 4		
Fotos da Amostra 5		

Imagem - Mapa



Representação: Mapa