

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADRIANO FERREIRA DOS REIS		Nº CPF / CNPJ 24751534823		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 201.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010132235	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 9.843	
Logradouro R CASIMIRO FERREIRA		Nº 227		Andar	
Bairro/Setor JARDIM SAO JOSE		Cidade LUIS ANTONIO		UF SP	
		CEP 14210-000		Latitude	
				Longitude	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 162,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 9,00 m    Lado Direito: 18,00 m Fração Ideal: _____ %    Fundos 9,00 m    Lado Esquerdo: 18,00 m	
---	--	--	--	---	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
---	--	------------------------------------	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 25 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias</b> Ferro		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios</b> 0	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 151,09 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 151,09 m <sup>2</sup> Área Averbada: 151,09 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>				<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>		<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

**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: 19/05/2022

- 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**

Vistoria realizada por aspecto externo. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado.

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

1 Logradouro R FERRUCIO BISCARO		Nº 1327		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM AMÉRICA		Cidade LUIS ANTONIO		UF SP		CEP 14210-000		Latitude 0	
Longitude 0		Descrição 03 quartos, 02 vagas descobertas e demais dependências		Fonte de Informações Depetri Imóveis		Telefone (16) 3983-6117			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)			
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 19/05/2022	Valor m² R\$ 3.370,89	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 229,96	Área da Edificação (m²) 103,83			
Área Privativa 103,83		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70					
2 Logradouro R DAS TULIPAS		Nº 120		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM AMÉRICA		Cidade LUIS ANTONIO		UF SP		CEP 14210-000		Latitude 0	
Longitude 0		Descrição 02 quartos, 02 vagas descobertas e demais dependências		Fonte de Informações Depetri Imóveis		Telefone (16) 3983-6117			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)			
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 19/05/2022	Valor m² R\$ 4.445,23	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 56,24			
Área Privativa 56,24		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70					
3 Logradouro R DAS ORQUIDEAS		Nº 78		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM ELDORADO		Cidade LUIS ANTONIO		UF SP		CEP 14210-000		Latitude 0	
Longitude 0		Descrição 03 quartos sendo 01 suite, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações Depetri Imóveis		Telefone (16) 99264-7863			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)			
Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 19/05/2022	Valor m² R\$ 3.166,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 261,00	Área da Edificação (m²) 120,00			
Área Privativa 120		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70					
4 Logradouro AV INDEPENDENCIA		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor PARQUE DO MIRANTE		Cidade LUIS ANTONIO		UF SP		CEP 14210-000		Latitude -21.556745	
Longitude -47.697954		Descrição Terreno		Fonte de Informações Índice Imoveis		Telefone (16) 3913-0500			
Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando			
Valor Venda / Oferta R\$ 95.000,00	Data Venda / Oferta 19/05/2022	Valor m² R\$ 338,08	Padrão	Testada (Frente) 11,00	Área Total do Terreno (em m²) 281,00	Área da Edificação (m²)			
Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0					
5 Logradouro R DOS LIRIOS		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor PARQUE DO MIRANTE		Cidade LUIS ANTONIO		UF SP		CEP 14210-000		Latitude 0	
Longitude 0		Descrição Terreno		Fonte de Informações Depetri Imóveis		Telefone (16) 99264-7863			
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\$ 108.000,00	Data Venda / Oferta 19/05/2022	Valor m² R\$ 432,00	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	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: 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	70	0,00	0	Novo	2,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	0,00	0	Novo	2,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	0,00	0	Novo	2,00	1,0000	20,00	1,0000
4	0	0,00	-	Sem Valor	9,00	0,0000	20,00	0,2000
5	0	0,00	-	Sem Valor	9,00	0,0000	20,00	0,2000

**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	350.000,00	103,83	1.779,98	1,060	1,0000	1.886,78	195.904,37	0,90	138.686,07
2	250.000,00	56,24	1.779,98	1,060	1,0000	1.886,78	106.112,51	0,90	129.498,74
3	380.000,00	120,00	1.779,98	1,062	1,0000	1.890,34	226.840,80	0,90	137.843,28
4	95.000,00		1.779,98	1,000	0,2000	356,00	0,00	1,00	95.000,00
5	108.000,00		1.779,98	1,000	0,2000	356,00	0,00	0,90	97.200,00

**Homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais						Homogeneização (R\$/m²)					
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)						
Amostra 1	229,96	603,09	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7692					463,90
Amostra 2	250,00	517,99	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7692					398,44
Amostra 3	261,00	528,14	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7692					406,25
Amostra 4	281,00	338,08	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					338,08
Amostra 5	250,00	388,80	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000					388,80

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										Valor Mínimo	Valor Máximo	
										399,09	279,37	518,82
Saneamento das Amostras (+/-30%)												

**Determinação Valor Terreno**

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	162,00	399,09	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	399,09	64.652,58

**Determinação Valor Construção**

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	25,00	36	Regular	4,00	0,7362	20,00	0,7890
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
151,09	1.779,98	0,639	0,7890	897,41	135.589,68		

**Determinação Valor Imóvel**

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
64.652,58	135.589,68	1,0000	200.242,26

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 162,00	Valor m²: R\$ 399,09	Valor Terreno: R\$ 64.652,58
Área da Edificação (m²): 151,09	Valor m²: R\$ 897,41	Valor Edificação: R\$ 135.589,68

Valor de Liquidez: R\$ 140.000,00	Valor Imóvel: R\$ 200.242,26
	Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 200.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 65.000,00	Valor por extenso: sessenta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 135.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e cinco mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

**Unidades Autônomas**

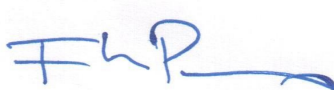
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
9.843	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 200.000,00	Valor por extenso: duzentos 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	
19/05/2022	

"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** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 19/05/2022



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 19/05/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 19/05/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 19/05/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vizinho esquerdo nº217  
**Data Foto** 19/05/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vizinho direito nº 237  
**Data Foto** 19/05/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 19/05/2022

Fotos da Amostra 1

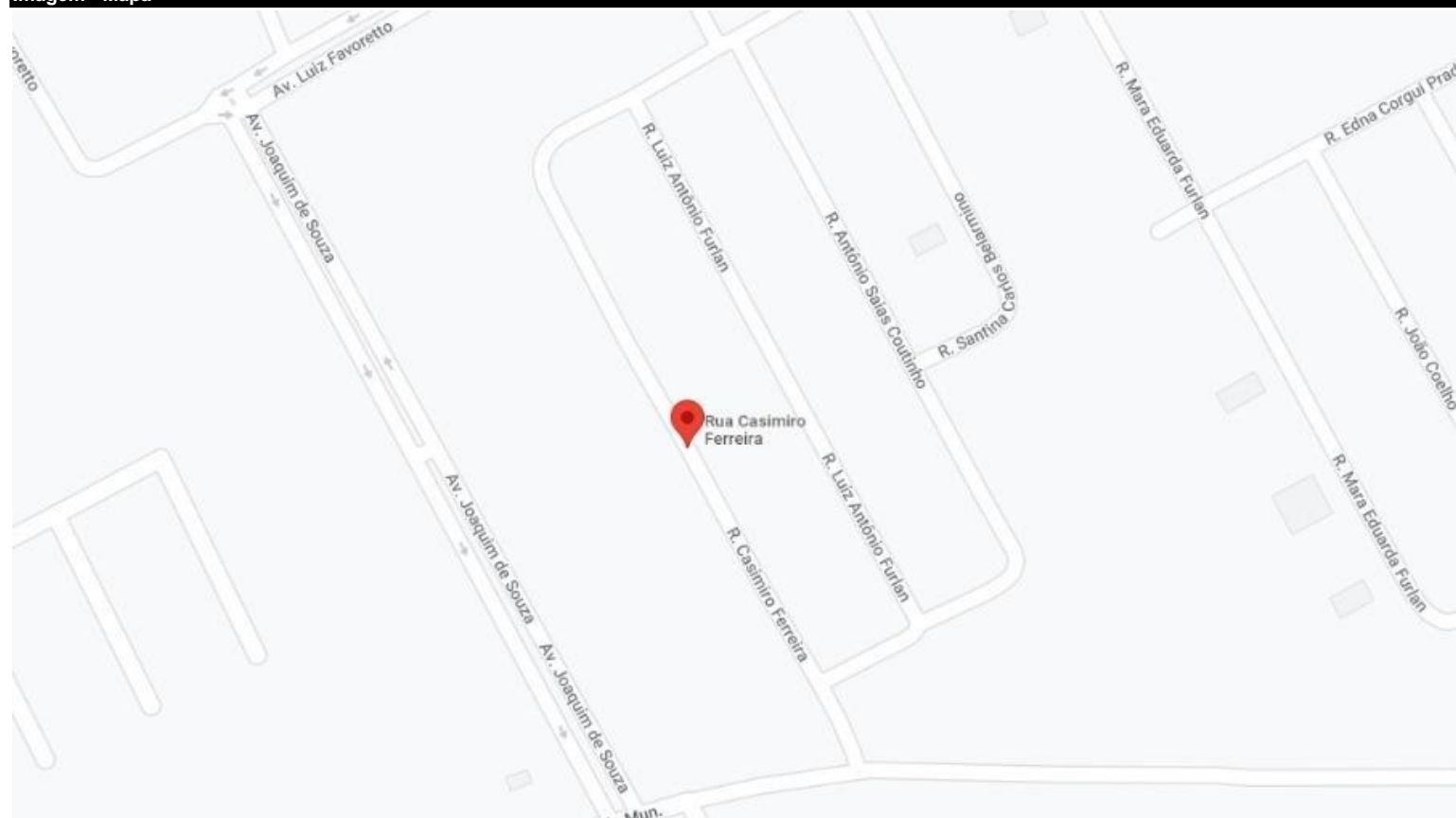
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa