

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOAO VICTOR ROSA RAINHO TEIXEIRA		Nº CPF / CNPJ 40065323858	Nome Condomínio/Empreendimento -	
Valor Compra Venda R\$ 270.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010062242	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 53.933	
Logradouro R RAYMUNDO VIEIRA		Nº 138	Andar -	
Bairro/Setor RESIDENCIAL III MILENIO		Cidade PRESIDENTE PRUDENTE	UF SP	CEP 19029-030
			Latitude	Longitude

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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input 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: 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:		Contato Telefônico Acompanhante:	
---	--	------------------------------------	--	---	--

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 5 Ano Construção 2018		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: 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro / Vidro		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 169,12 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 169,12 m ² Área Averbada: 169,12 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		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	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

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

Foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel.

Questões Complementares Sim Não

Data da Vistoria: 18/10/2021

- 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?

Foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel.

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

Foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel.

- 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?

Foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel.

- 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

Por tratar-se de Operação de Renegociação foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel.

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

1	Logradouro R ANTONIO MINATI, EM FRENTE AO Nº 68	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor RESIDENCIAL III MILENIO		Cidade PRESIDENTE PRUDENTE	UF SP	CEP 19029-010
Latitude 0		Longitude 0		
Descrição Sala de Estar, Sala de Jantar, 1 Suíte, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço, Despensa, Banheiro e Área de Churrasco.			Fonte de Informações Rafael Araujo Corretor de Imóveis	
Telefone (18) 99820-4000				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
Ano Construção 2021	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 19/10/2021	Valor m² R\$ 1.786,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 151,10		
Área Privativa 151,1		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro R ELIAS FERNANIBIDU Nº 514	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor RESIDENCIAL III MILENIO		Cidade PRESIDENTE PRUDENTE	UF SP	CEP 19029-005
Latitude		Longitude		
Descrição Sala de Estar, 1 Suíte, 1 Dormitório, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e Varanda.			Fonte de Informações RE/MAX IP Imóveis	
Telefone (18) 99709-8750				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
Ano Construção 2016	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 19/10/2021	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
Área Total do Terreno (em m²) 236,00		Área da Edificação (m²) 80,00		
Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro R VANTIER PERDOMO BAGLI, AO LADO DO Nº 214	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor JARDIM LEONOR		Cidade PRESIDENTE PRUDENTE	UF SP	CEP 19026-800
Latitude 0		Longitude 0		
Descrição Sala de Estar, 1 Suíte, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e Varanda.			Fonte de Informações Mell Imóveis	
Telefone (18) 3222-0063				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
Ano Construção 2016	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 19/10/2021	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 90,00		
Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro R LAZARA AMANCIO BOCCHI Nº 610	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor JARDIM LEONOR		Cidade PRESIDENTE PRUDENTE	UF SP	CEP 19026-805
Latitude -22.077735		Longitude -51.415626		
Descrição Sala de Estar, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e Área de Churrasco.			Fonte de Informações Leal Imóveis	
Telefone (18) 3903-1020				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
Ano Construção 2001	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 19/10/2021	Valor m² R\$ 1.750,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 80,00		
Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro R ELIAS FERNANIBIDU Nº 234	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor RESIDENCIAL III MILENIO		Cidade PRESIDENTE PRUDENTE	UF SP	CEP 19029-005
Latitude		Longitude		
Descrição Sala de Estar, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço e Área de Churrasco.			Fonte de Informações Mell Imóveis	
Telefone (18) 3222-0063				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
Ano Construção 2018	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 148.000,00	Data Venda / Oferta 19/10/2021	Valor m² R\$ 2.466,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 60,00		
Área Privativa 60		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização							
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: III			
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo			
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	151,10	270.000,00	1.786,90	0,8500	0,9000	1.366,98	
Amostra 2	80,00	160.000,00	2.000,00	0,8500	1,0000	1.700,00	
Amostra 3	90,00	180.000,00	2.000,00	0,8500	1,0000	1.700,00	
Amostra 4	80,00	140.000,00	1.750,00	0,8500	1,1000	1.636,25	
Amostra 5	60,00	148.000,00	2.466,67	0,8500	0,9000	1.887,00	
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS			
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.160,63
						Valor Máximo	2.155,46
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 169,12				Valor m²: R\$ 1.658,05		Valor Edificação: R\$ 280.409,42	
Valor de Liquidez: R\$ 223.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 280.000,00	
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 280.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 280.409,42	Valor por extenso: duzentos e oitenta mil e quatrocentos e nove reais e quarenta e dois centavos					
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	
53.933	0	Indefinido					
Valor Imóvel	R\$ 280.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta mil reais					
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador							
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:							
Nome Companhia Avaliação ATIVA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA				Nome do Avaliador ELAINE PULLIG SOUZA BORGES		CREA / CAU CREA-0601591428	
Local e Data		 Elaine Pullig S. Borges Engenheira Civil CREA - SP 0601591428					
Presidente Prudente							
19/10/2021							

"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 Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 18/10/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Imóvel - Lateral Esquerda
 Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Imóvel - Lateral Direita
 Data Foto 18/10/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Imóvel - Lateral Direita
 Data Foto 18/10/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 1

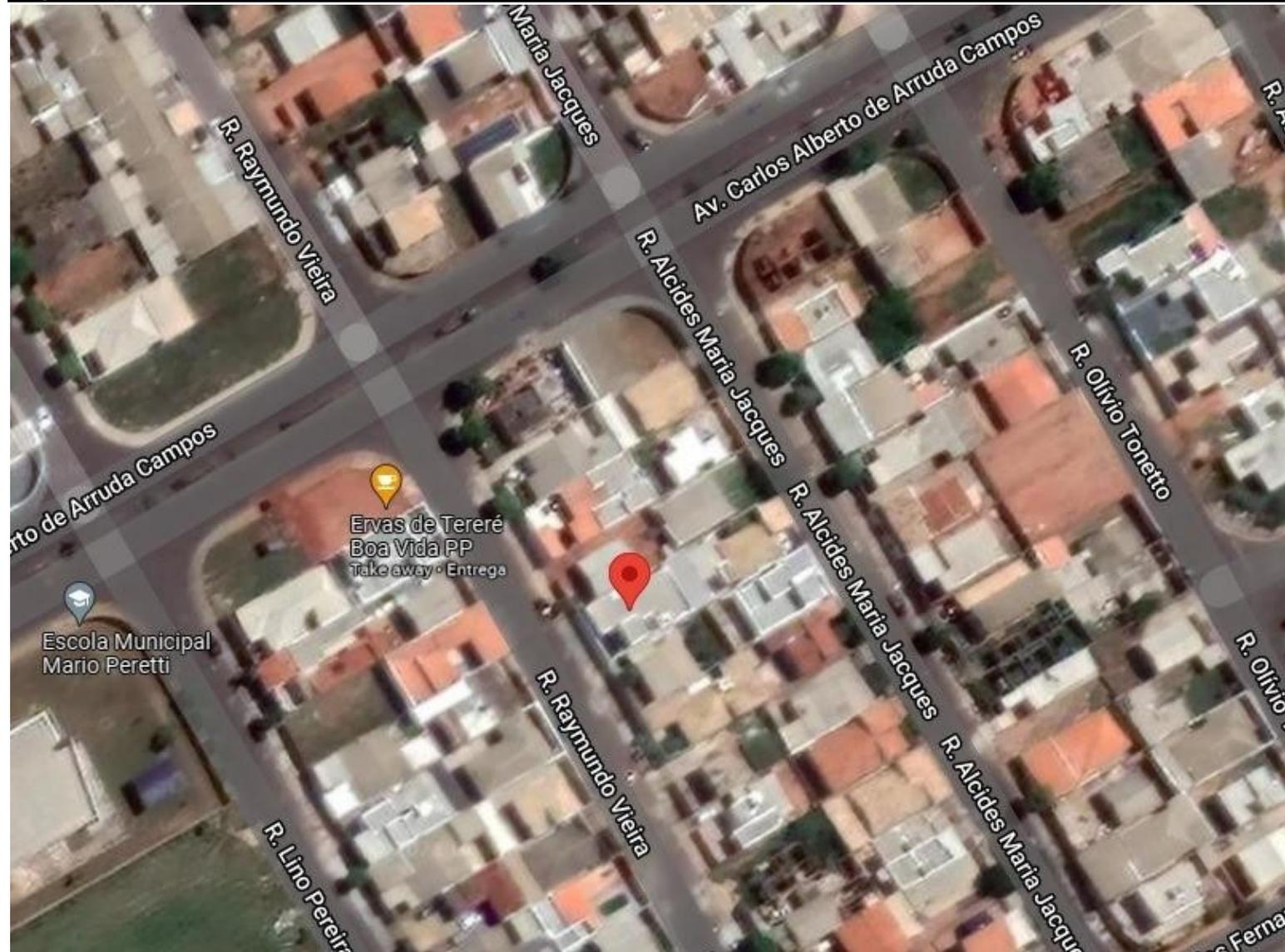
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa