

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CRISTIANO APARECIDO MINGUES DA SILVA				Nº CPF / CNPJ 37823669803		Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 380.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 074501230011230			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 120.650			
Logradouro R LUIZ SOLER			Nº 405			Andar		Complemento	
Bairro/Setor JARDIM ARCO IRIS			Cidade ARARAQUARA			UF SP		CEP 14808-368	Latitude -21.810815 Longitude -48.150235
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: <u>733,91</u> m² Testada (Frente): <u>20,36</u> m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % 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 35 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 Pintura			Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: <u>239,90</u> m² Área Comum (m²): <u>0,00</u> m² Área Total (m²): <u>239,90</u> m² Área Averbada: <u>239.9</u> 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

Sim

Não

Data da Vistoria: 14/06/2021

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?

☒

☐

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. Vistoria realizada por aspecto externo. O imóvel atualmente está ocupado.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV ANTONIO PEREIRA DE CARVALHO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM ARCO IRIS

Cidade ARARAQUARA

UF SP

CEP 14808-357

Latitude -21.810352

Longitude -48.150596

Descrição Terreno

Fonte de Informações Borsari Imóveis

Telefone (16) 3301-1020

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\$ 90.000,00

Data Venda / Oferta 14/06/2021

Valor m² R\$ 360,00

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro R LUIZ SOLER

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM ARCO IRIS

Cidade ARARAQUARA

UF SP

CEP 14808-368

Latitude -21.810812

Longitude -48.150248

Descrição 02 quartos, 01 banheiro, 02 vagas e demais dependências

Fonte de Informações Borsari Imóveis

Telefone (16) 3301-1020

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\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 14/06/2021

Valor m² R\$ 2.893,43

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 213,72

Área da Edificação (m²) 62,21

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R LUIZ SOLER

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM ARCO IRIS

Cidade ARARAQUARA

UF SP

CEP 14808-368

Latitude -21.810812

Longitude -48.150248

Descrição Terreno

Fonte de Informações Imobiliária São Paulo

Telefone (16) 3392-7500

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\$ 400.000,00

Data Venda / Oferta 14/06/2021

Valor m² R\$ 197,04

Padrão

Testada (Frente) 33,50

Área Total do Terreno (em m²) 2.030,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro R MARIO BARBUGLI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Cruzeiro do Sul II

Cidade ARARAQUARA

UF SP

CEP 14808-369

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 03 quartos, 01 banheiro, 01 vaga e demais dependências

Fonte de Informações Tedde Work Imobiliária

Telefone (16) 2109-0909

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00

Data Venda / Oferta 14/06/2021

Valor m² R\$ 1.658,59

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 5,00

Área Total do Terreno (em m²) 125,00

Área da Edificação (m²) 78,38

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R MARIO BARBUGLI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Jardim Cruzeiro do Sul II

Cidade ARARAQUARA

UF SP

CEP 14808-369

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 02 quartos, 02 banheiros, 03 vagas e demais dependências

Fonte de Informações Tedde Work Imobiliária

Telefone (16) 2109-0909

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 14/06/2021

Valor m² R\$ 1.712,92

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 10,00

Área Total do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 145,95

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

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

Página 2 / 5

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	9,00	0,0000	20,00	0,2000
2	70	0,00	0	Novo	2,00	1,0000	20,00	1,0000
3	0	0,00	-	Sem Valor	9,00	0,0000	20,00	0,2000
4	70	20,00	29	Regular	4,00	0,7847	20,00	0,8278
5	70	20,00	29	Regular	4,00	0,7847	20,00	0,8278

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	90.000,00	0,00	1.658,43	1,000	0,2000	331,69	0,00	0,90	81.000,00
2	180.000,00	62,21	1.658,43	1,004	1,0000	1.665,06	103.583,38	0,90	68.774,96
3	400.000,00	0,00	1.658,43	1,000	0,2000	331,69	0,00	1,00	400.000,00
4	130.000,00	78,38	1.658,43	0,910	0,8278	1.249,29	97.919,35	0,90	28.872,58
5	250.000,00	145,95	1.658,43	0,910	0,8278	1.249,29	182.333,88	0,90	60.899,51

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00	324,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	324,00
Amostra 2	213,72	321,80	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	321,80
Amostra 3	2.030,00	197,04	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	197,04
Amostra 4	125,00	230,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	230,98
Amostra 5	250,00	243,60	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	243,60

Fatores:

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS								263,48
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo 184,44 Valor Máximo 342,53

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	733,91	263,48	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	263,48	193.370,61

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	35,00	50	Regular	4,00	0,6093	20,00	0,6874

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
239,90	1.658,43	0,686	0,6874	782,04	187.611,40

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
193.370,61	187.611,40	1,0000	380.982,01

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 733,91	Valor m²: R\$ 263,48	Valor Terreno: R\$ 193.370,61
Área da Edificação (m²): 239,90	Valor m²: R\$ 782,04	Valor Edificação: R\$ 187.611,40
Valor de Liquidez: R\$ 280.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 380.982,01
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 380.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 193.000,00	Valor por extenso: cento e noventa e três mil reais
Valor Edificação	R\$ 187.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e sete 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
120.650	0	Indefinido				

Valor Imóvel

R\$ 380.000,00

Valor por extenso: trezentos e oitenta 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

15/06/2021



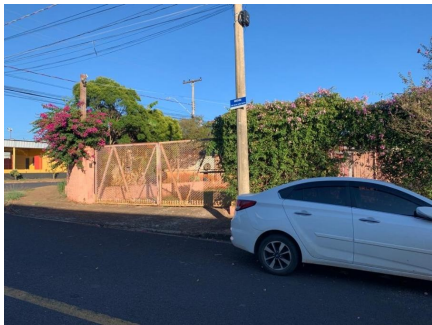
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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.

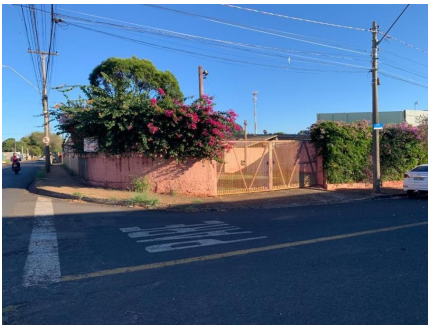
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Recepção
Descrição
Data Foto 14/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/06/2021



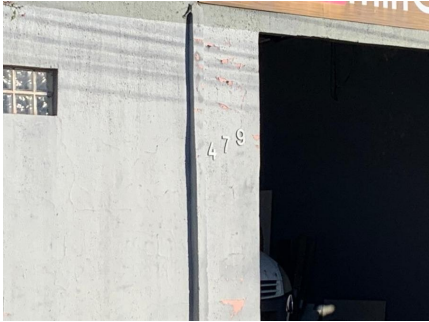
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/06/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 14/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho direito
Data Foto 14/06/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Vizinho direito
Data Foto 14/06/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 14/06/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 14/06/2021

- Fotos da Amostra 1
- Fotos da Amostra 2
- Fotos da Amostra 3
- Fotos da Amostra 4
- Fotos da Amostra 5

The map shows a street grid in Araraquara, SP. A red pin marks the location at R. Luís Soler, 405 - Jardim Arco-Iris... The map includes labels for several streets: Av. Antônio de Pereira de Carvalho, Av. João Torres Leite Soares, Av. Calbar Schutel, R. Luís Soler, R. Bruno Opice Junior, R. Lavineo de Arruda Falcão, and R. de Carvalho. Other labeled locations include Grampir Marmoraria Araraquara, Cia Ultragaz, Star Ramci (Para viagem • Entrega), and Athenas Area de Lazer. A circular road is visible in the top left corner.

Representação: Mapa