

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCO AURELIO TURATI		Nº CPF / CNPJ 31817930869		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641200085451	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 9.475	
Logradouro R FRANCISCO RODRIGUES DE ALMEIDA		Nº 53		Andar	
Bairro/Setor SANTA RITA		Cidade JARDINOPOLIS		UF SP	
		CEP 14680-000		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"/> Cisterna/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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" 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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 126,50 m ² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,30 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 25,30 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando Nº de Pavimentos: 0 Nº Unidades Por Andar: 0 Nº Total de Unidades no condomínio: 0 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano					
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		Uso do Edifício: Não se aplica		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" 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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção 2016	
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: Vistoria externa		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Vistoria externa		Esquadrias Vistoria externa		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 0		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	
Dimensões Área Privativa: 104,30 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 104,30 m ² Área Averbada: 104,3 m ² Área não Averbada 0 m ²					
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

Casa localizada em via pública. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Há divergência entre a área construída averbada na matrícula (104,30m²) e a informada no IPTU (90,17m²), para o cálculo foram consideradas as áreas descritas na matrícula (terreno e construção), por tratar-se das áreas oficiais, não sendo possível aferir se referem-se as áreas atuais do imóvel.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 07/10/2022
- 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?
- Há divergência entre a área construída averbada na matrícula (104,30m²) e a informada no IPTU (90,17m²), para o cálculo foram consideradas as áreas descritas na matrícula (terreno e construção), por tratar-se das áreas oficiais, não sendo possível aferir se referem-se as áreas atuais do imóvel.
- 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?
- O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?

Observações Finais

Casa localizada em via pública. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Há divergência entre a área construída averbada na matrícula (104,30m²) e a informada no IPTU (90,17m²), para o cálculo foram consideradas as áreas descritas na matrícula (terreno e construção), por tratar-se das áreas oficiais, não sendo possível aferir se referem-se as áreas atuais do imóvel.

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

1	Logradouro R JOAO SAUD	Nº 127	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade JARDINOPOLIS	UF SP	CEP 14680-000	Latitude -21.015930 Longitude -47.771900
	Descrição Terreno		Fonte de Informações IMOB, LOG - Imobiliária Digital		Telefone (16) 99606-4408
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 07/10/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 2021		
	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 0,00		
2	Logradouro R ANTONIO ALVES LOUREIRO	Nº 46	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MARIA REGINA	Cidade JARDINOPOLIS	UF SP	CEP 14680-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Tiago Baggio		Telefone (16) 99151-1044
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 07/10/2022	Valor m²	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 2021		
	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 0,00		
3	Logradouro R ALFREDO GOUVEA	Nº 283	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SANTO ANTONIO	Cidade JARDINOPOLIS	UF SP	CEP 14680-000	Latitude -21.024815 Longitude -47.750757
	Descrição 03 dormitórios, sendo 01 suite e demais dependências.		Fonte de Informações THIAGO ASSIS DE JESUS		Telefone (16) 98261-9555
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6
	Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 07/10/2022	Valor m² R\$ 3.928,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 2015		
	Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 70,00		
4	Logradouro R RAFAEL ARGENTATO	Nº 191	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOSSA SENHORA APARECIDA	Cidade JARDINOPOLIS	UF SP	CEP 14680-000	Latitude -21.025450 Longitude -47.773688
	Descrição 04 dormitórios e demais dependências.		Fonte de Informações HENRIQUE ANDRADE		Telefone (11) 96925-2099
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 07/10/2022	Valor m² R\$ 1.875,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 160		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 2001		
	Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 160,00		
5	Logradouro R VERA ALICE TOSCANO	Nº 364	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SAO LUCAS	Cidade JARDINOPOLIS	UF SP	CEP 14680-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição 02 dormitórios e demais dependências.		Fonte de Informações IMOB, LOG - Imobiliária Digital		Telefone (16) 99606-4408
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 07/10/2022	Valor m² R\$ 2.820,51	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 78		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 2021		
	Área Total do Terreno (em m²) 250,00		Área da Edificação (m²) 78,00		

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	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000
2	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000
3	60	6,00	10	Novo e Regular	1,50	0,9450	0,20	0,9560
4	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	0,20	0,8216
5	60	0,00	0	Novo e Regular	1,50	1,0000	0,20	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	150.000,00	0,00	1.906,94	1,386	1,0000	2.643,02	0,00	0,90	135.000,00
2	110.000,00	0,00	1.906,94	1,386	1,0000	2.643,02	0,00	0,90	99.000,00
3	275.000,00	70,00	1.906,94	1,560	0,9560	2.843,93	199.075,38	0,90	68.332,16
4	300.000,00	160,00	1.906,94	0,912	0,8216	1.428,87	228.618,98	0,90	64.242,92
5	220.000,00	78,00	1.906,94	0,912	1,0000	1.739,13	135.652,08	0,90	75.913,12

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00		540,00	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8500	502,20
Amostra 2	250,00		396,00	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	388,08
Amostra 3	200,00		341,66	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	358,74
Amostra 4	200,00		321,21	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	337,28
Amostra 5	250,00		303,65	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	327,94

Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS										Valor Mínimo
Saneamento das Amostras (+/-30%)										267,99
										Valor Máximo
										497,70

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	104,30	382,85	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	382,85	48.430,37

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9300	0,20	0,9440

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
104,30	1.906,94	0,912	0,9440	1.641,74	171.233,28

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F. Com	Total
48.430,37	171.233,28	1,0000	219.663,65

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 126,50	Valor m²: R\$ 382,85	Valor Terreno: R\$ 48.430,37
Área da Edificação (m²): 104,30	Valor m²: R\$ 1.641,74	Valor Edificação: R\$ 171.233,28
Valor de Liquidez: R\$ 156.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 220.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 220.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 48.430,37	Valor por extenso: quarenta e oito mil e quatrocentos e trinta reais e trinta e sete centavos
Valor Edificação	R\$ 171.233,28	Valor por extenso: cento e setenta e um mil e duzentos e trinta e três reais e vinte e oito 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
9.475	0	Indefinido				


Valor Imóvel R\$ 220.000,00 Valor por extenso: duzentos e vinte mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação LVC Nome do Avaliador LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL CREA / CAU 0600832340

Local e Data
Jundiaí,
11/10/2022


LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda.
Luiz Viriato Martins Cabral CREA - 0600832340

"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



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Vista da Rua
 Descrição Vizinho à esquerda
 Data Foto



Representação Vista da Rua
 Descrição Vizinho à esquerda
 Data Foto



Representação Vista da Rua
 Descrição 2º Vizinho à esquerda
 Data Foto



Representação Vista da Rua
 Descrição 2º Vizinho à esquerda
 Data Foto

Fotos da Amostra 1

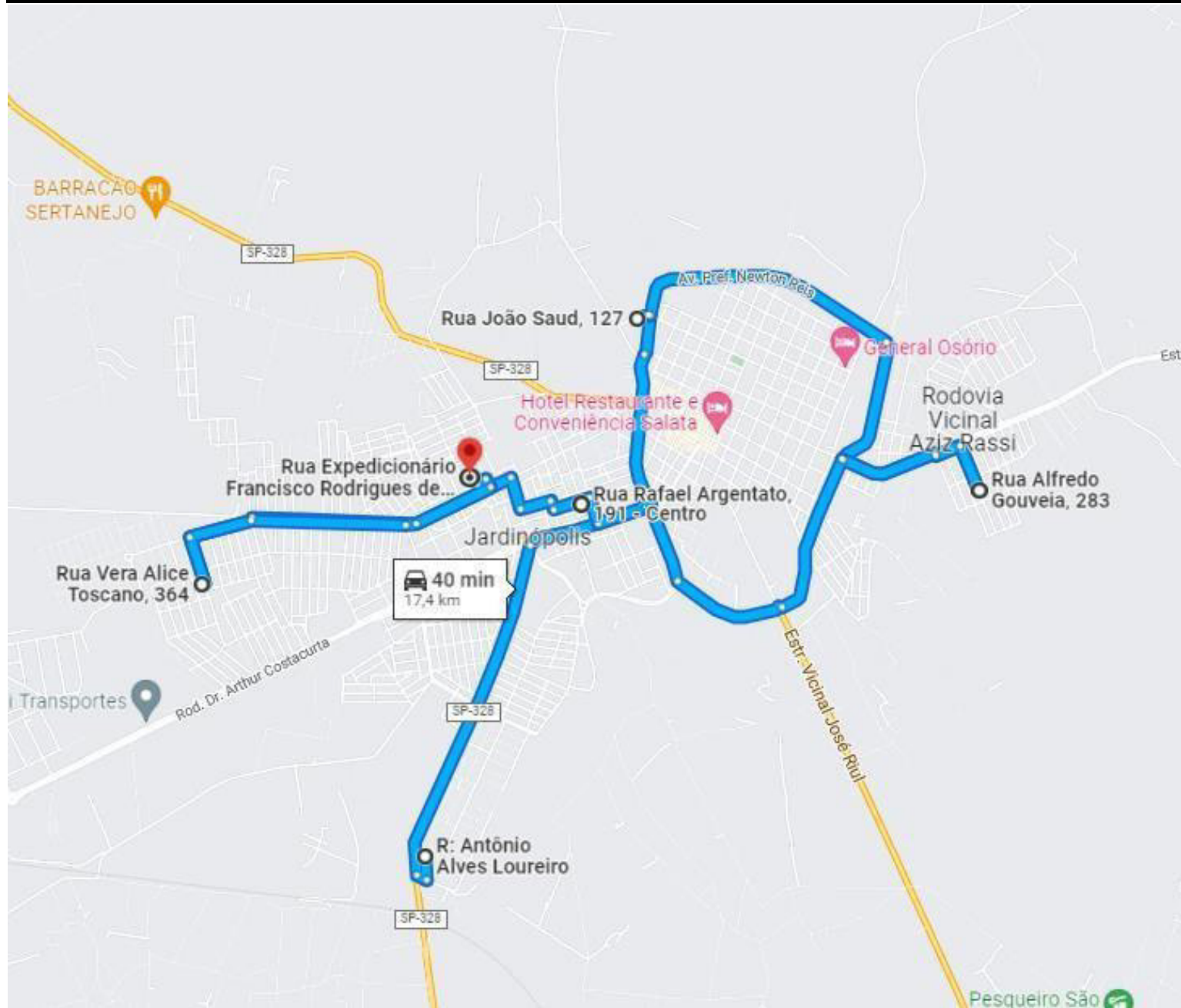
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa