

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VALTER DA PAZ FLORENCIO		Nº CPF / CNPJ 11761825879		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 165.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 073995230000245	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 97.907	
Logradouro R PADRE ROSARIO ANTONIO SCAZZI		Nº 1-149		Andar	
Bairro/Setor NUC HB V EDSON FRANCISCO SILVA		Cidade BAURU		UF SP	
		CEP 17065-500		Latitude -22.313265	
				Longitude -49.124835	
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 <b>Tipo Pavimentação:</b> 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 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		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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"/> Active (> 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: 200,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Vistoria externa		<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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b> 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					
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Não se aplica		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
<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>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<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) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <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 20 <b>Ano Construção</b> 2001	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Vistoria externa		<b>Fechamento das Paredes:</b> Vistoria externa		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
<b>Fachada Principal</b> Vistoria externa		<b>Esquadrias</b> Vistoria externa		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 150,83 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 150,83 m <sup>2</sup> Área Averbada: 150,83 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 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  
 Casa localizada em via pública. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU, somente o Atestado de Valor Venal. 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**

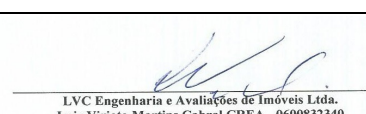
Data da Vistoria: 28/12/2022		Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não foi fornecido IPTU, somente o Atestado de Valor Venal.	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não foi fornecido IPTU, somente o Atestado de Valor Venal.	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

**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. Não foi fornecido IPTU, somente o Atestado de Valor Venal. 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 AV PINHEIRO MACHADO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ELDORADO	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17066-108	Latitude 0
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Helinton / corretor		Telefone (14) 99683-3070
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	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				
2	Logradouro R SOLDADO MARIO RODRIGUES	Nº 1	Andar	Complemento 95	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor FUND CSS POPS SALVADOR FILARDI	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17065-140	Latitude -22.317080
	Descrição 2 dormitórios + 1 Suíte		Fonte de Informações Fluxo Imobiliária		Telefone (14) 99700-2400
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m² R\$ 2.546,30	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 108		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R PROFESSOR AYRTON BUSCH	Nº 16	Andar	Complemento 97	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE JARAGUA	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17066-590	Latitude -22.306765
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Arbo/ imoveis		Telefone (11) 99929-3012
	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 29/12/2022	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				
4	Logradouro R VICTORIO PERIN	Nº 980	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ELDORADO	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17066-108	Latitude
	Descrição 2 dormitórios + 1 Banheiro		Fonte de Informações EuropaLand		Telefone (14) 3312-3000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m² R\$ 3.833,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro R ALCINDO ZORZI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE JARAGUA	Cidade BAURU	UF SP	CEP 17066-720	Latitude -22.312470
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Andre/ corretor		Telefone (14) 99719-9981
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	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				

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	25,00	42	Regular	2,00	0,6890	0,20	0,7512						
3	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	0,20	1,0000						
4	60	20,00	33	Reparos Simples e Importantes	3,00	0,6360	0,20	0,7088						
5	60	0,00	0	Novo	1,00	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	125.000,00	0,00	1.910,51	0,912	1,0000	1.742,39	0,00	0,90	112.500,00					
2	275.000,00	108,00	1.910,51	0,786	0,7512	1.128,05	121.829,14	0,90	137.853,77					
3	150.000,00	0,00	1.910,51	1,056	1,0000	2.017,50	0,00	0,90	135.000,00					
4	230.000,00	60,00	1.910,51	0,912	0,7088	1.235,00	74.100,15	0,90	140.309,86					
5	140.000,00	0,00	1.910,51	0,912	1,0000	1.742,39	0,00	0,90	126.000,00					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00						450,00	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	472,50
Amostra 2	310,00						444,69	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	466,92
Amostra 3	250,00						540,00	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	567,00
Amostra 4	270,00						519,67	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	535,26
Amostra 5	250,00						504,00	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	529,20
<b>Fatores:</b>												<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	514,18	
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização												Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	359,92
													Valor Máximo	668,43
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)		Valor (R\$)			
1	150,83	514,18	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	514,18		102.835,21			
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.							
60	20,00	33	Novo e Regular		1,50	0,7570	0,20							
Área Privativa		CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor								
150,83		1.910,51	1,056	0,8056	1.625,30	245.143,52								
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno			Valor Edificação				F Com		Total					
102.835,21			245.143,52				1,0000		347.978,73					
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 200,00					Valor m²: R\$ 514,18			Valor Terreno: R\$ 102.835,21						
Área da Edificação (m²): 150,83					Valor m²: R\$ 1.625,30			Valor Edificação: R\$ 245.143,52						
Valor de Liquidez: R\$ 246.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 348.000,00						
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 348.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento														
Valor Terreno	R\$ 103.000,00	Valor por extenso: cento e três mil reais												
Valor Edificação	R\$ 245.000,00	Valor por extenso: duzentos e quarenta 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								
97.907	0	Indefinido												
Valor Imóvel	R\$ 348.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e oito 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		 LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda. Luiz Viriato Martins Cabral CREA - 0600832340												
Jundiaí, 29/12/2022														

"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



22° 18' 49" S, 49° 7' 33" W

Representação  
Descrição  
Data Foto



22° 18' 49" S, 49° 7' 33" W

Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto



22° 18' 49" S, 49° 7' 33" W

Representação  
Descrição  
Data Foto



22° 18' 49" S, 49° 7' 33" W

Representação  
Descrição  
Data Foto



22° 18' 49" S, 49° 7' 33" W

Representação  
Descrição  
Data Foto



22° 18' 49" S, 49° 7' 33" W

Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto



22° 18' 49" S, 49° 7' 33" W

Representação  
Descrição  
Data Foto



Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 1

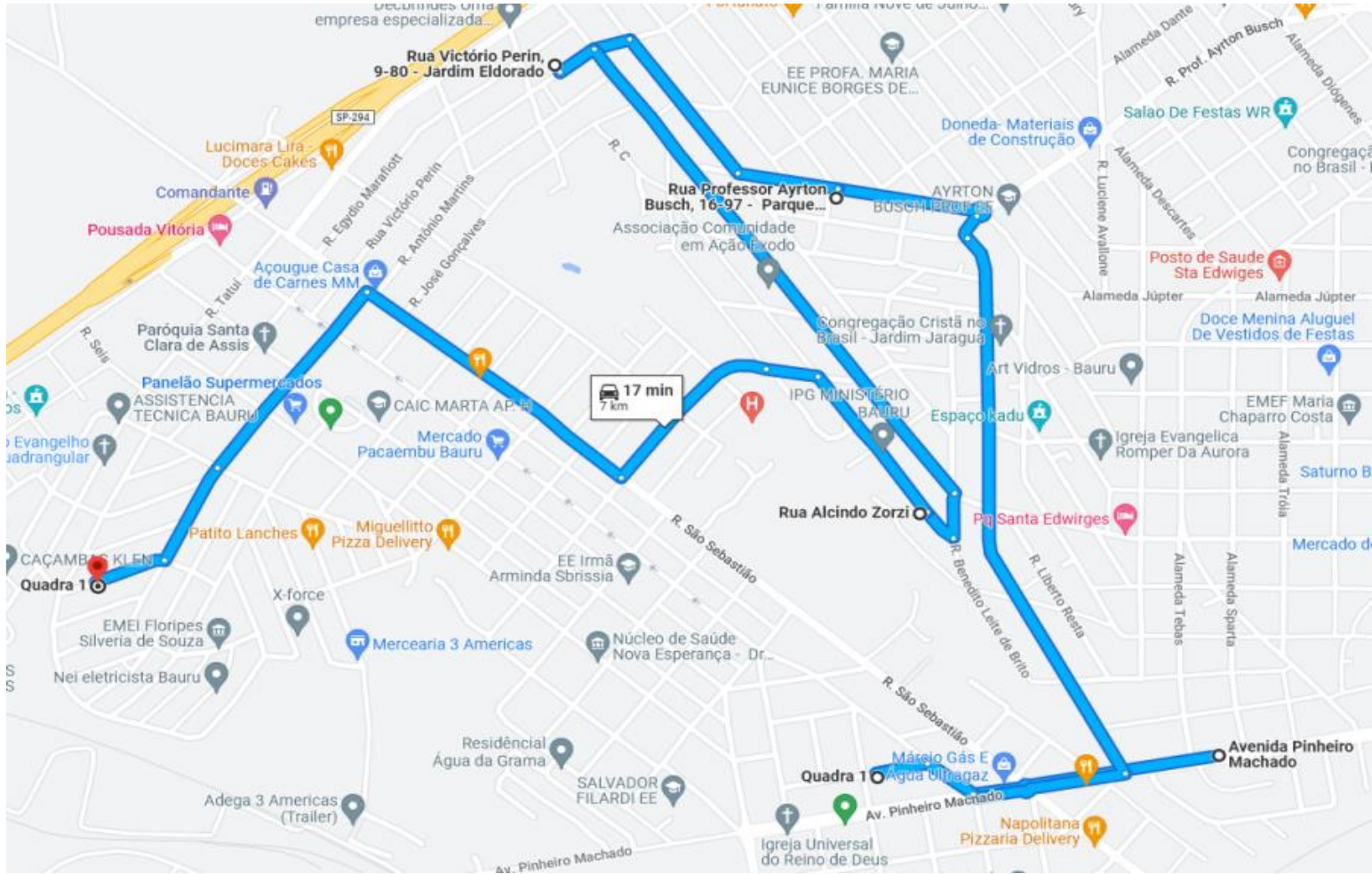
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa