

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FATIMA RENATA ABDALA FORNELI		Nº CPF / CNPJ 14948187879		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 139.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010260260	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 2.115	
Logradouro AV DOUTOR JOSE JUNQUEIRA REIS FILHO		Nº 1120		Andar	
Complemento		Bairro/Setor BELA VISTA		Cidade IPUA	
UF SP		CEP 14610-000		Latitude -20.438940	
Longitude -48.017550					
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 type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" 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"/> 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: 151,80 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 30,36 m Fração Ideal: _____ % Fundos 5,00 m Lado Esquerdo: 30,36 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
<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					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
				<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 checked="" 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 10 Ano Construção	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input 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 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		Esgadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Nº Dormitórios 0		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
Dimensões Área Privativa: 74,18 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 74,18 m <sup>2</sup> Área Averbada: 74,18 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 0		<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

**Questões Complementares**

Data da Vistoria: 18/01/2023

- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Sim                                 | Não                                 |
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?<br>IPTU não apresentado.             | <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?<br>IPTU não apresentado.            | <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"/> |

**Observações Finais**

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

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

1	Logradouro R WALDOMIRO SOUZA DE MELO Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM DOS IPÊS Cidade IPUA	UF SP	CEP 14610-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Celso	Telefone (16) 99968-5426
	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\$ 75.000,00	Data Venda / Oferta 18/01/2023	Valor m² R\$ 300,00	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	
2	Logradouro R WALDOMIRO DE SOUZA MELO Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM DOS IPÊS Cidade IPUA	UF SP	CEP 14610-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Jair	Telefone (16) 99968-5070
	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\$ 72.000,00	Data Venda / Oferta 18/01/2023	Valor m² R\$ 288,00	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	
3	Logradouro R ROBERTO VICTORIO Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM DOS IPÊS Cidade IPUA	UF SP	CEP 14610-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Terreno		Fonte de Informações Vinicius	Telefone (16) 98164-6944
	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\$ 70.000,00	Data Venda / Oferta 18/01/2023	Valor m² R\$ 280,00	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	
4	Logradouro R WALDOMIRO DE SOUZA MELO Nº 1689	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM DOS IPÊS Cidade IPUA	UF SP	CEP 14610-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição 02 quartos, 01 banheiro, 02 vags e demais dependências		Fonte de Informações Imobiliária Ipuá	Telefone (16) 99978-3155
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 18/01/2023	Valor m² R\$ 2.428,57	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 70,00	
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)	
			Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro AV FLORIANO PEIXOTO Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM DOS IPÊS Cidade IPUA	UF SP	CEP 14610-000	Latitude -20.441018 Longitude -48.015511
	Descrição 03 quartos sedno 01 suite, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações A Acosta Imóveis	Telefone (16) 3713-4855
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2
	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 18/01/2023	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal//Médio
	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 240,00	
	Área Privativa 240		Área Comum (m²)	
			Vida Útil (em anos) 70	

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	0	0,00	-	Sem Valor	9,00	0,0000	20,00	0,2000					
3	0	0,00	-	Sem Valor	9,00	0,0000	20,00	0,2000					
4	70	10,00	14	Novo e Regular	3,00	0,9173	20,00	0,9338					
5	70	5,00	7	Novo e Regular	3,00	0,9537	20,00	0,9630					
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	75.000,00		1.913,72	1,100	0,2000	421,02	0,00	1,00	75.000,00				
2	72.000,00		1.913,72	1,000	0,2000	382,74	0,00	1,00	72.000,00				
3	70.000,00		1.913,72	1,000	0,2000	382,74	0,00	1,00	70.000,00				
4	170.000,00	70,00	1.913,72	0,734	0,9338	1.311,68	91.817,60	1,00	78.182,40				
5	480.000,00	240,00	1.913,72	0,848	0,9630	1.562,79	375.069,60	0,90	94.437,36				
Homogeneização													
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	250,00					300,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	300,00	
Amostra 2	250,00					288,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	288,00	
Amostra 3	250,00					280,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	280,00	
Amostra 4	250,00					312,73	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	312,73	
Amostra 5	360,00					262,33	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	262,33	
<b>Fatores:</b>											<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	288,61	
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Localização											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	202,03
												Valor Máximo	375,20
Determinação Valor Terreno													
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)			
1	151,80	288,61	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	288,61	43.811,00			
Determinação Valor Construção													
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.						
70	10,00	14	Regular	3,00	0,8970	20,00	0,9176						
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor								
74,18	1.913,72	0,742	0,9176	1.302,97	96.654,31								
Determinação Valor Imóvel													
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total					
43.811,00			96.654,31			1,0000		140.465,31					
Cálculo Valor Avaliação													
Área do Terreno (m²): 151,80				Valor m²: R\$ 288,61			Valor Terreno: R\$ 43.811,00						
Área da Edificação (m²): 74,18				Valor m²: R\$ 1.302,97			Valor Edificação: R\$ 96.654,31						
Valor de Liquidez: R\$ 100.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 140.465,31						
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 140.000,00						
Avaliação para Garantia de Financiamento													
Valor Terreno	R\$ 44.000,00	Valor por extenso: quarenta e quatro mil reais											
Valor Edificação	R\$ 96.000,00	Valor por extenso: noventa e seis 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							
2.115	0	Indefinido											
Valor Imóvel	R\$ 140.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta mil reais											
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador													
<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>													
Nome Companhia Avaliação PEC					Nome do Avaliador FABIO BETINASSI PARRO			CREA / CAU 5060339216					
Local e Data													
Ribeirão Preto 18/01/2023													

"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 18/01/2023



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição**  
 Data Foto 18/01/2023



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 18/01/2023



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 18/01/2023



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
 Data Foto 18/01/2023



**Representação Fachada Principal**  
**Descrição Vizinho direito**  
 Data Foto 18/01/2023



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição Vizinho direito**  
 Data Foto 18/01/2023



**Representação Fachada Principal**  
**Descrição Vizinho esquerdo**  
 Data Foto 18/01/2023



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição Vizinho esquerdo**  
 Data Foto 18/01/2023

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa