

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARIO DE ARAUJO	Nº CPF / CNPJ 17245195811	Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.141.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 01 0007 3188 23001 048 4	

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 2	Matrícula: 1.415	
----------------------------	----------------	------------------	--

Logradouro R FLEMING	Nº 757	Andar	Complemento LT 7 QD A
----------------------	--------	-------	-----------------------

Bairro JARDIM BRASIL	Cidade LIMEIRA	UF SP	CEP 13484-091	Latitude -22.552490	Longitude -47.413900
----------------------	----------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura				Restritivos:
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano		
Tipo Pavimentação: Asfalto					

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro				Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural
<input type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
Outro - Descrever Abaixo					
Limites do Bairro					

Terreno

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Aclive	Formato	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões	Área (em m²): 546,70	m²	Testada (Frente): 20,00	m	Lado Direito: 31,00	m
	<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado	<input type="checkbox"/> Declive					Fração Ideal: 100,000000	%	Fundos 15,50	m	Lado Esquerdo: 30,50	m

Tipo de Implantação	<input type="checkbox"/> Condomínio	<input checked="" type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria:	
---------------------	-------------------------------------	---	-----------------------------	--

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 Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado											
Nº Andares	Tipo:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês	<input type="checkbox"/> Por Ano			

Descrição dos Andares	Uso Condomínio:	Padrão de Construção do Condomínio	Estado Conservação Condomínio
		<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Mídia-alto

<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 Avaliado	<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Galpão	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
				<input checked="" type="checkbox"/> Habitado	Anos 25	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Normal
				<input type="checkbox"/> Desabitado	Ano Construção 1993	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Baixo
						<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Mídia
						<input type="checkbox"/> Em Construção	

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 1
-------------------------	-----------------------------------	-----------------

Fachada Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 1
Dimensões		Nº Vagas Cobertas	Face Imóvel
Área Privativa: 438,74 m²	Área Comum (m²): 0,00	Área Total (m²): 438,74	<input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste

Área Averbada: _____ m²	Área não Averbada 438,74 m²
-------------------------	-----------------------------

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Piso	Parede	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 em via pública. Não foi realizada vistoria interna no imóvel. Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente Certidão de Valor Venal. A matrícula averba a construção porém não quantifica a área, que foi considerada conforme Certidão de Valor Venal (438,74 m²). As áreas foram consideradas conforme documentação fornecida, não sendo possível verificar as mesmas no local uma vez que trata-se de vistoria externa. A idade aparente e estado de conservação foram considerados a partir dos aspectos externos do imóvel. Consta 1 dormitório e 1 banheiro apenas para efeitos de finalização do sistema. Para efeitos de finalização da Cetip "Índice -Padrão" foi considerado 0, pois valores maiores que 2 não são aceitos.

QUESTÕES COMPLEMENTARES

Sim

Não

Data da Vistoria: 09/04/2018

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente Certidão de Valor Venal.

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

A matrícula averba a construção porém não quantifica a área, que foi considerada conforme Certidão de Valor Venal (438,74 m²).

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente Certidão de Valor Venal.

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 não possui suspeitas de contaminação?

O imóvel avaliado está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?

Observações Finais

Casa em via pública. Não foi realizada vistoria interna no imóvel. Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente Certidão de Valor Venal. A matrícula averba a construção porém não quantifica a área, que foi considerada conforme Certidão de Valor Venal (438,74 m²). As áreas foram consideradas conforme documentação fornecida, não sendo possível verificar as mesmas no local uma vez que trata-se de vistoria externa. A idade aparente e estado de conservação foram considerados a partir dos aspectos externos do imóvel. Consta 1 dormitório e 1 banheiro apenas para efeitos de finalização do sistema. Para efeitos de finalização da Cetip "Índice -Padrão" foi considerado 0, pois valores maiores que 2 não são aceitos.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R FLEMING		Nº 742	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0,014 km	
	Bairro JARDIM BRASIL	Cidade LIMEIRA	UF SP	CEP 13484-091	Latitude -22.551365	Longitude -47.412923	
Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 4 dormitórios sendo 4 suítes e 5 vagas de garagem.		Fonte de Informações Gabi Pizani Imóveis		Telefone (19) 99688-0014			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 5	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 6	Idade Aparente 5	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 2.700.000,00	Data Venda / Oferta 01/10/2017	Valor m ² R\$ 4.500,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 20,00	Área do Terreno (em m ²) 700,00	Área da Edificação (m ²) 600,00	
Área Privativa 600		Área Comum (m ²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R FELIX JOSE MONTEIRO		Nº 51	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1 km	
	Bairro JARDIM BRASIL	Cidade LIMEIRA	UF SP	CEP 13484-096	Latitude -22.551730	Longitude -47.409400	
Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 3 dormitórios sendo 2 suítes e 2 vagas de garagem.		Fonte de Informações Amgher Vatin		Telefone (19) 99754-9821			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 14	Ano Construção 2004	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.650.000,00	Data Venda / Oferta 01/11/2017	Valor m ² R\$ 4.342,11	Padrão Médio	Testada (Frente) 14,00	Área do Terreno (em m ²) 400,00	Área da Edificação (m ²) 380,00	
Área Privativa 380		Área Comum (m ²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R DOUTOR DIMAS CERA OMETTO		Nº 348	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0,5 km	
	Bairro JARDIM AQUARIUS	Cidade LIMEIRA	UF SP	CEP 13484-280	Latitude -22.552601	Longitude -47.415212	
Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 4 dormitórios sendo 4 suítes e 5 vagas de garagem.		Fonte de Informações Gabi Pizani Imóveis		Telefone (19) 99688-0014			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 5	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 5	Idade Aparente 5	Ano Construção 2013	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 2.100.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2017	Valor m ² R\$ 4.516,13	Padrão Médio	Testada (Frente) 20,00	Área do Terreno (em m ²) 500,00	Área da Edificação (m ²) 465,00	
Área Privativa 465		Área Comum (m ²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R SEBASTIAO MONTEIRO DOS SANTOS		Nº 21	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1 km	
	Bairro JARDIM PIRATININGA	Cidade LIMEIRA	UF SP	CEP 13484-329	Latitude -22.557746	Longitude -47.416098	
Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 3 dormitórios sendo 2 suítes e 4 vagas de garagem.		Fonte de Informações Portinari Imóveis		Telefone (19) 3444-4222			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 8	Ano Construção 2010	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 01/10/2017	Valor m ² R\$ 3.947,37	Padrão Médio	Testada (Frente) 20,00	Área do Terreno (em m ²) 490,00	Área da Edificação (m ²) 304,00	
Área Privativa 304		Área Comum (m ²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R SERAFIM DA SILVA VARGAS		Nº 184	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1 km	
	Bairro JARDIM PIRATININGA	Cidade LIMEIRA	UF SP	CEP 13484-330	Latitude -22.557941	Longitude -47.416778	
Descrição Casa com salas, cozinha, lavanderia, 4 dormitórios sendo 3 suítes e 4 vagas de garagem.		Fonte de Informações Portinari Imóveis		Telefone (19) 3444-4222			
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 15	Ano Construção 2003	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 01/11/2017	Valor m ² R\$ 4.074,07	Padrão Médio	Testada (Frente) 18,00	Área do Terreno (em m ²) 425,00	Área da Edificação (m ²) 270,00	
Área Privativa 270		Área Comum (m ²) 0		Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: II

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632
2	60	14,00	23	Novo e Regular	1,50	0,8550	20,00	0,8840
3	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	20,00	0,9632
4	60	8,00	13	Novo e Regular	1,50	0,9240	20,00	0,9392
5	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	20,00	0,8752

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	2.700.000,00	600,00	1.337,98	0,000	0,9632	3.139,38	1.883.625,80	0,90	734.736,78
2	1.650.000,00	380,00	1.337,98	0,000	0,8840	2.881,24	1.094.870,53	0,90	499.616,52
3	2.100.000,00	465,00	1.337,98	0,000	0,9632	3.139,38	1.459.809,99	0,90	576.171,01
4	1.200.000,00	304,00	1.337,98	0,000	0,9392	2.488,13	756.391,22	0,90	399.247,90
5	1.100.000,00	270,00	1.337,98	0,000	0,8752	2.318,58	626.016,65	0,90	426.585,01

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	700,00		1.049.621,0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0600	1.0000	1.107,35
Amostra 2	400,00		1.249,041,0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0,9200	1.0000	1.149,12
Amostra 3	500,00		1.152,341,0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0,9700	1.0000	1.117,77
Amostra 4	490,00		814,791,0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0,9700	1.0000	790,35
Amostra 5	425,00		1.003,731,0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0,9300	1.0000	933,47

Fatores:

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Valor Minimo 713,73

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Máximo 1.325,50

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	546,70	1.019,61	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.019,61	557.421,80

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	0,20	0,7656
Área Privativa	CUB (R\$/m²)		Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo		Valor
438,74	1.337,98		1,386	0,7656		1.419,76	622.905,27

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
557.421,80	622.905,27	1,0000	1.180.327,08

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 546,70	Valor m²: R\$ 1.019,61	Valor Terreno: R\$ 557.421,80
Área da Edificação (m²): 438,74	Valor m²: R\$ 1.419,76	Valor Edificação: R\$ 622.905,27
Valor de Liquidez: R\$ 826.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.180.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 1.180.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 557.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinquenta e sete mil reais
Valor Edificação	R\$ 623.000,00	Valor por extenso: seiscentos e vinte e três 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
1.415	0	Indefinido			

Valor Imóvel R\$ 1.180.000,00

Nome da Empresa LVC	Nome do Avaliador LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL	CREA / CAU 0600832340
Local e Data	Empresa / CREA / Assinatura	

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda.
CREA nº 1192180

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

Descrição Identificação da rua

Data Foto



Representação Vista da Rua

Descrição Rua Fleming - vista 1

Data Foto



Representação Vista da Rua

Descrição Rua Fleming - vista 2

Data Foto



Representação Fachada

Descrição Identificação do avaliado

Data Foto



Representação Fachada

Descrição Vista 5

Data Foto



Representação Fachada

Descrição Vista 4

Data Foto



Representação Fachada

Descrição Vista 3

Data Foto



Representação Fachada

Descrição Vista 1

Data Foto



Representação Fachada

Descrição Vista 2

Data Foto

Fotos da Amostra 1

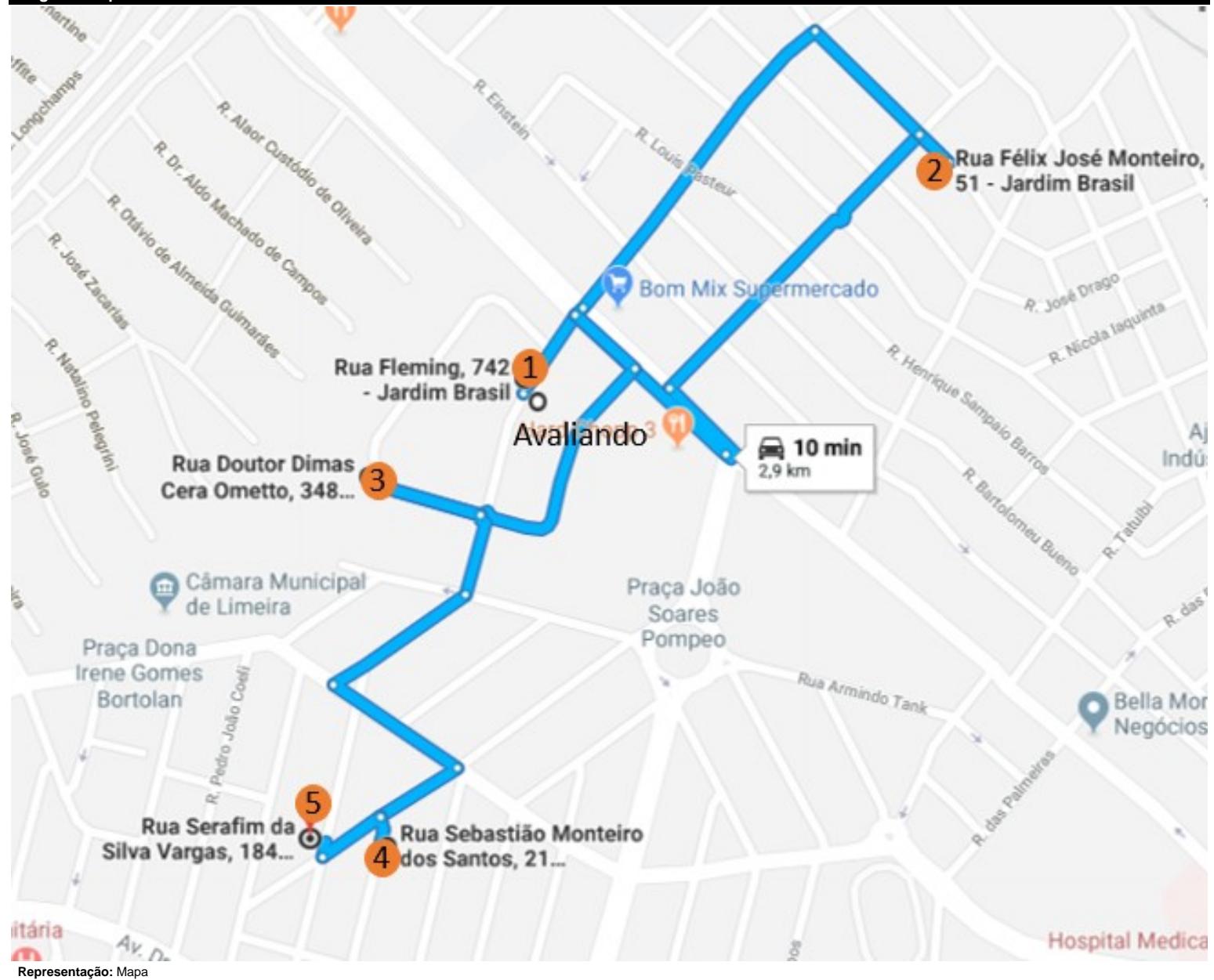
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagen - Mapa



Representação: Mapa