

IDENTIFICAÇÃO						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TRANSCEREAIS TRANSPORTES LTDA			Nº CPF / CNPJ 19462086000100		Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL	
Valor Compra Venda R\$ 117.000,00			Data Venda		Nº Controle Interno 17.01.001.0003500971/19	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 62717		
Logradouro R FELICIANO BARBOSA DE CARVALHO		Nº 165		Andar 3		Complemento AP 12
Bairro/Setor PORTAL DE SAO FRANCISCO		Cidade ASSIS		UF SP	CEP 19807-482	Latitude Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO						
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa		☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano		☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado
☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo						Restritivos ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial		☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo
☒ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☐ Transporte Público - Ônibus ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Rede Bancária ☐ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque						☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente
Terreno						
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 8,333333 %		
				Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m		
				Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m		
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		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 Andares/Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0
Valor Condomínio: R\$ 0,00		☐ 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		Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☒ Vigilância Eletrônica ☒ Jardins						
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação
☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 0
Dimensões Área Privativa: 44,10 m² Área Averbada: 44,1 m²		Área Comum (m²): 2,88 m² Área Total (m²): 46,98 m² Área não Averbada 0 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: 17/11/2020

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

☐

☒

Não foi fornecido o IPTU do imóvel, apenas a matrícula.

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

☒

☐

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

☐

☒

Não foi fornecido o IPTU do imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

A matrícula não descreve a vaga de garagem, por esse motivo não foi considerada para efeito de cálculos.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

A matrícula não descreve a vaga de garagem, por esse motivo não foi considerada para efeito de cálculos.

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

Trata-se de operação de DNRJ – Massificado, por esse motivo foi realizada apenas a vistoria externa do Condomínio Residencial Portal Assis - Sp, onde se localiza o apartamento avaliando, diante disso, a área construída adotada para cálculos foi extraída da Matrícula 62.717 - CRI de Assis - Sp, esclarecendo que não foi fornecido o IPTU do imóvel. Quanto a idade aparente e o estado de conservação foram extraídos visualmente "In Loco", visto que não foi realizada a vistoria interna do imóvel. A vaga de garagem não foi objeto de avaliação, visto que não consta descrita na Matrícula do imóvel.

Amostras:						Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno												
1	Logradouro R PRADO KELY		Nº 501	Andar 3º		Complemento RESD SAN MARINO		Proximidade do Imóvel km										
	Bairro/Setor VILA TENIS CLUBE		Cidade ASSIS		UF SP	CEP 19806-380		Latitude -22.649690		Longitude -50.431990								
	Descrição Sala de Estar, 3 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha e Área de Serviço.				Fonte de Informações Meirimóveis			Telefone (18) 3324-4615										
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 3		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção 2005		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00		Data Venda / Oferta 17/11/2020		Valor m² R\$ 2.142,86		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 77,00					
	Área Privativa 77				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70									
2	Logradouro R PRADO KELY		Nº 501	Andar 2º		Complemento RESD SAN MARINO		Proximidade do Imóvel km										
	Bairro/Setor VILA TENIS CLUBE		Cidade ASSIS		UF SP	CEP 19806-380		Latitude -22.649690		Longitude -50.431990								
	Descrição Sala de Estar, 3 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha e Área de Serviço.				Fonte de Informações Meirimóveis			Telefone (18) 3324-4615										
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 3		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção 2005		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00		Data Venda / Oferta 17/11/2020		Valor m² R\$ 2.142,86		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 77,00					
	Área Privativa 77				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70									
3	Logradouro R FELICIANO BARBOSA DE CARVALHO		Nº 165	Andar		Complemento COND RES PORTAL		Proximidade do Imóvel km										
	Bairro/Setor PORTAL DE SAO FRANCISCO		Cidade ASSIS		UF SP	CEP 19807-482		Latitude		Longitude								
	Descrição Sala de Estar, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha e Área de Serviço.				Fonte de Informações Salão do Carro Bauru			Telefone (14) 98125-0072										
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 8		Ano Construção 2012		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00		Data Venda / Oferta 17/11/2020		Valor m² R\$ 2.834,47		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 44,10					
	Área Privativa 44.1				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70									
4	Logradouro R FELICIANO BARBOSA DE CARVALHO		Nº 165	Andar		Complemento COND RES PORTAL		Proximidade do Imóvel km										
	Bairro/Setor PORTAL DE SAO FRANCISCO		Cidade ASSIS		UF SP	CEP 19807-482		Latitude		Longitude								
	Descrição Sala de Estar, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha e Área de Serviço.				Fonte de Informações Kasa Imobiliária			Telefone (18) 3302-8080										
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 8		Ano Construção 2012		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00		Data Venda / Oferta 17/11/2020		Valor m² R\$ 3.061,22		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 44,10					
	Área Privativa 44.1				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70									
5	Logradouro R JOSE COELHO BARBOSA		Nº 950	Andar		Complemento COND RESD VICENZA		Proximidade do Imóvel km										
	Bairro/Setor VILA SANTA RITA		Cidade ASSIS		UF SP	CEP 19807-230		Latitude -22.649050		Longitude -50.426640								
	Descrição Sala de Estar, 2 Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha e Área de Serviço.				Fonte de Informações Meirimóveis			Telefone (18) 3324-4615										
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção 2000		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00		Data Venda / Oferta 17/11/2020		Valor m² R\$ 2.615,38		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 65,00					
	Área Privativa 65				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 70									

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

Página 2 / 5

Tabela de homogenização							
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: III			
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores							
Método de Computação: Multiplicativo							
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	77,00	165.000,00	2.142,86	0,9500	1,0500	1,1000	2.351,25
Amostra 2	77,00	165.000,00	2.142,86	0,9500	1,0500	1,1000	2.351,25
Amostra 3	44,10	125.000,00	2.834,47	0,9500	1,0000	1,1000	2.962,02
Amostra 4	44,10	135.000,00	3.061,22	0,9500	1,0000	1,1000	3.198,97
Amostra 5	65,00	170.000,00	2.615,38	0,9500	1,0000	1,1000	2.733,07
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Padrão de Construção, (3) - Fator Transposição						Saneamento das Amostras (+/-30%)	
						Valor Mínimo	1.903,52
						Valor Máximo	3.535,11
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 44,10			Valor m²: R\$ 2.719,31		Valor Edificação: R\$ 119.921,57		
Valor de Liquidez: R\$ 96.000,00			Valor Imóvel:		R\$ 119.921,57		
			Valor total da avaliação:		R\$ 120.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 119.921,57	Valor por extenso: cento e dezenove mil e novecentos e vinte e um reais e cinquenta e sete 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	
62717	0	Indefinido					
Valor Imóvel	R\$ 120.000,00	Valor por extenso: cento e vinte mil reais					
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador							
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:							
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA ATIVA AVALIACOES				Nome do Avaliador ELAINE PULLIG SOUZA BORGES		CREA / CAU 0601591428	
Local e Data Presidente Prudente 17/11/2020		 Elaine Pullig S. Borges Engenheira Civil CREA - SP 0601591428					

"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 Fachada Principal
Descrição Condomínio Residencial Portal.
Data Foto 17/11/2020



Representação Fachada Principal
Descrição Condomínio Residencial Portal.
Data Foto 17/11/2020



Representação Fachada Principal
Descrição Condomínio Residencial Portal.
Data Foto 17/11/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Condomínio Residencial Portal.
Data Foto 17/11/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação da Rua Feliciano Barbosa de Carvalho.
Data Foto 17/11/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação da Rua Feliciano Barbosa de Carvalho.
Data Foto 17/11/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação da Rua Feliciano Barbosa de Carvalho.
Data Foto 17/11/2020

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa