

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LAMERSON DE SOUZA TELES				Nº CPF / CNPJ 08149854401			Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Francisco Pontin			
Valor Compra Venda R\$ 143.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 583400116224			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 8922				
Logradouro RUA MARIO SPROESSER				Nº 181		Andar 2		Complemento BL S AP 22		
Bairro/Setor			Cidade MONTE MOR			UF SP		CEP 13190-000	Latitude 0	Longitude 0
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☒ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários Transporte ☐ Público - Metrô ☐ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) Segurança pública ☐ ☒ Transporte Público - Ônibus ☐ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☐ Plana / Semi-Plana ☒ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,781250 % Fundos 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 4 torres, térreo + 3 andares			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação do Condomínio: ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☒ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☒ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☒ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☒ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 16 Ano Construção 2002		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Vistoria externa			Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco			Esquadrias Vistoria externa			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 2		
Dimensões Área Privativa: 53,84 m² Área Comum (m²): 55,89 m² Área Total (m²): 109,74 m² Área Averbada: 0 m² Área não Averbada 0 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		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

Apartamento localizado no 2º andar, com direito a 01 vaga de garagem. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU, somente a Certidão de Dados Cadastrais. A matrícula não quantifica a vaga de garagem. Para o cálculo foi considerada 01 vaga. O condomínio não possui identificação nominal e numeral no local. A localização do mesmo foi feita através da confirmação do porteiro do Condomínio.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 18/09/2020

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

☐

☒

Não foi fornecido IPTU, somente a Certidão de Dados Cadastrais.

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 IPTU, somente a Certidão de Dados Cadastrais.

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

Apartamento localizado no 2º andar, com direito a 01 vaga de garagem. NOTA: Não foi realizada a vistoria interna. A idade aparente e estado de conservação foram consideradas conforme fachada externa. Não foi fornecido IPTU, somente a Certidão de Dados Cadastrais. A matrícula não quantifica a vaga de garagem. Para o cálculo foi considerada 01 vaga. O condomínio não possui identificação nominal e numeral no local. A localização do mesmo foi feita através da confirmação do porteiro do Condomínio.

Amostras:						Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno				
1	Logradouro R MARIO SPROESSER		Nº 181	Andar	Complemento COND FRANCISCO PONTIN		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor JARDIM SAO BOM JESUS		Cidade MONTE MOR	UF SP	CEP 13193-032		Latitude -22.949918	Longitude -47.314534		
	Descrição 02 dormitórios e demais dependências. Possui 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações Crsiliane Rizzati			Telefone (19) 98143-3724			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 16	Ano Construção 2002		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2020		Valor m² R\$ 2.857,14	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 56,00	
	Área Privativa 56			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R MARIO SPROESSER		Nº 181	Andar	Complemento COND FRANCISCO PONTIN		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor JARDIM SAO BOM JESUS		Cidade MONTE MOR	UF SP	CEP 13193-032		Latitude -22.949918		Longitude -47.314534	
	Descrição 02 dormitórios e demais dependências. Possui 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações BDL Imóveis			Telefone (19) 3342-8773			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 16	Ano Construção 2002		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 168.300,00	Data Venda / Oferta 19/09/2020		Valor m² R\$ 3.060,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 55,00	
	Área Privativa 55			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R MARIO SPROESSER		Nº 181	Andar	Complemento COND FRANCISCO PONTIN		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor JARDIM SAO BOM JESUS		Cidade MONTE MOR	UF SP	CEP 13193-032		Latitude -22.949918		Longitude -47.314534	
	Descrição 02 dormitórios e demais dependências. Possui 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações Zamm Imóveis			Telefone (19) 2511-6658			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 16	Ano Construção 2002		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 171.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2020		Valor m² R\$ 2.898,31	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 59,00	
	Área Privativa 59			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R CAPITAO AGUIRRE		Nº 370	Andar	Complemento RES BELLA VIDA		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade MONTE MOR	UF SP	CEP 13190-019		Latitude -22.949657		Longitude -47.321520	
	Descrição 02 dormitórios e demais dependências. Possui 02 vagas de garagem.			Fonte de Informações Pelegrini Imóveis			Telefone (19) 99756-1665			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 2008		Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo		
	Valor Venda / Oferta R\$ 182.000,00	Data Venda / Oferta 19/09/2020		Valor m² R\$ 3.714,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 49,00	
	Área Privativa 49			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R CAPITAO AGUIRRE		Nº 370	Andar	Complemento RES BELLA VIDA		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade MONTE MOR	UF SP	CEP 13190-019		Latitude -22.949657		Longitude -47.321520	
	Descrição 02 dormitórios e demais dependências. Possui 02 vagas de garagem.			Fonte de Informações Waldemar Alexandre			Telefone (19) 97401-0390			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 2008		Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo		
	Valor Venda / Oferta R\$ 182.320,00	Data Venda / Oferta 19/09/2020		Valor m² R\$ 3.720,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 49,00	
	Área Privativa 49			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60			

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

Página 2 / 4

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: I

Método de Computação: Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	56,00	160.000,00	2.857,14	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.571,43	
Amostra 2	55,00	168.300,00	3.060,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.754,00	
Amostra 3	59,00	171.000,00	2.898,31	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.666,44	
Amostra 4	49,00	182.000,00	3.714,29	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	0,9200	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.748,57	
Amostra 5	49,00	182.320,00	3.720,82	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	0,9200	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.753,40	
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS													2.698,76	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção, (12) - Other			Saneamento das Amostras (+/-30%)													Valor Mínimo	1.889,13
																Valor Máximo	3.508,39

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 53,84	Valor m²: R\$ 2.698,76	Valor Edificação: R\$ 145.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 108.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 145.000,00
	Valor total da avaliação:	R\$ 145.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 145.000,00	Valor por extenso: cento 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
8922	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 145.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e cinco 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,
21/09/2020

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 imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

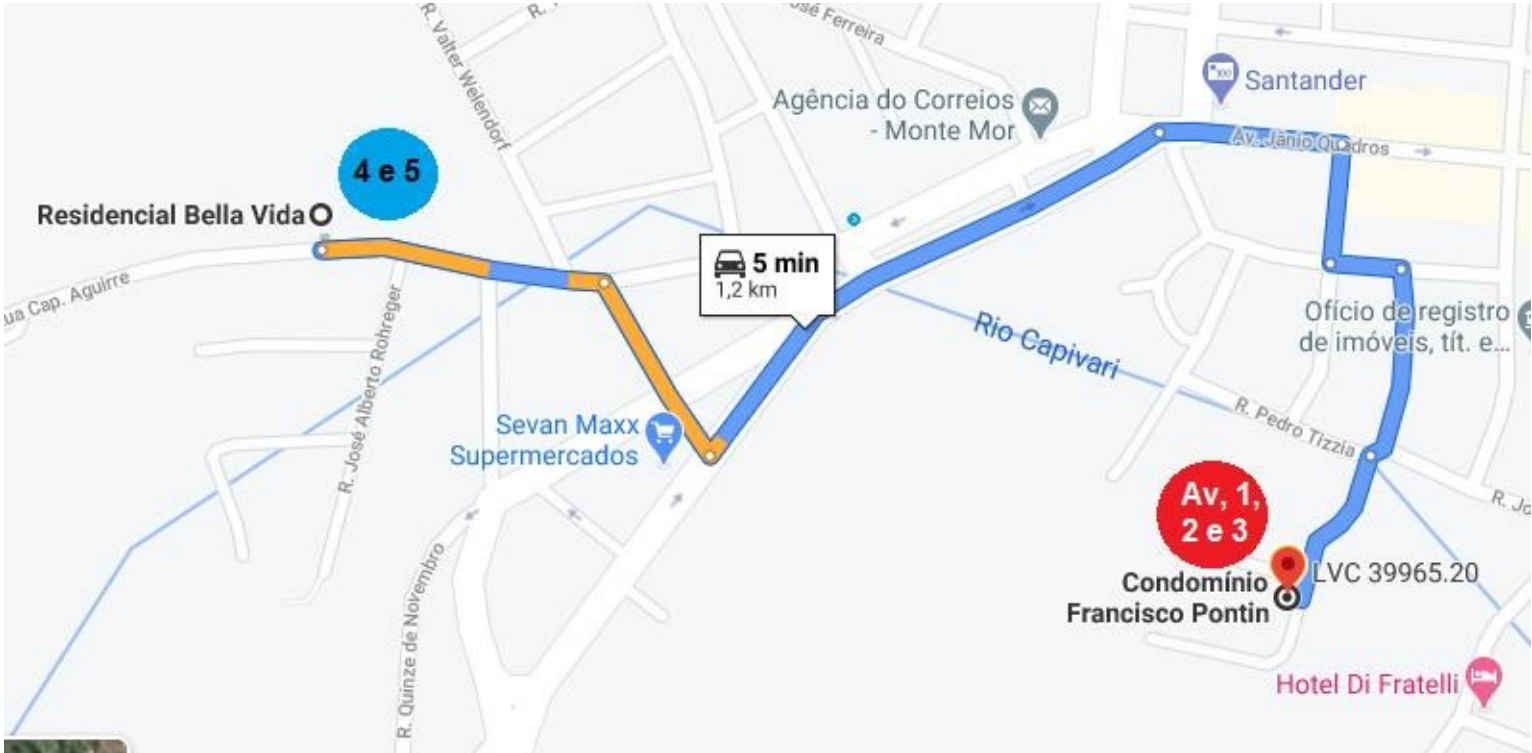
LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"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".

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

Página 3 / 4

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Vista da Rua	Representação Fachada Principal	Representação Fachada Principal
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto	Data Foto	Data Foto
		
Representação Fachada Principal	Representação Fachada Principal	Representação Fachada Principal
Descrição	Descrição	Descrição
Data Foto	Data Foto	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