

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Luis Roberto Di San Martino-Lorenzato		Nº CPF / CNPJ 149527,31804		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.790.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 01.0007.2019.23001.099-4	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 69.198	
Logradouro R FIRMINO RODRIGUES		Nº 225		Andar	
Bairro COND BALNEARIO RECREATIVA		Cidade RIBEIRAO PRETO		UF SP	
		CEP 14073-809		Latitude -21.097835	
				Longitude -47.784379	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial Limites do Bairro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 2.400,00 m² Fração Ideal: %	
				Testada (Frente): 40,00 m Fundos 40,00 m	
				Lado Direito: 60,00 m Lado Esquerdo: 60,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
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 Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio:	
				<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício	
				<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 0	
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro e alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 2	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Averbada: 901.86 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 901.86 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	
				Face Imóvel <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

Sim

Não

Data da Vistoria: 26/02/2020

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☐

☒

Observações Finais

Construção averbada mas não quantificada, para os cálculos consideramos a área construída informada no IPTU. Vistoria realizada por aspecto externo, portanto para os cálculos consideramos o imóvel com estado de conservação regular. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

Amstras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV TICIANO MAZZETTO

Nº 110

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CHACARAS RIO PARDO

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14073-800

Latitude -21.102498

Longitude -47.783801

Descrição Chacára

Fonte de Informações Roberta

Telefone (16) 97401-6452

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 1.400.000,00

Data Venda / Oferta 26/02/2020

Valor m² R\$ 933,33

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 50,00

Área do Terreno (em m²) 5.000,00

Área da Edificação (m²) 1.500,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro AV TICIANO MAZZETTO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CHACARAS RIO PARDO

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14073-800

Latitude -21.097120

Longitude -47.783290

Descrição Terreno a venda via Built Suilt com projeto de galpão com 3 mil m²

Fonte de Informações Luis Otávio

Telefone (16) 99993-9930

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 6.000.000,00

Data Venda / Oferta 26/02/2020

Valor m² R\$ 2.000,00

Padrão

Testada (Frente) 60,00

Área do Terreno (em m²) 9.000,00

Área da Edificação (m²) 3.000,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R JOSE RAYMUNDO FILHO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro COND BALNEARIO RECREATIVA

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14073-810

Latitude -21.100043

Longitude -47.781933

Descrição 04 quartos sendo 01 suite, 04 banheiros, 08 vagas e demais dependências

Fonte de Informações Martinelli Imobiliária e Consultoria

Telefone (16) 3965-4242

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 8

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00

Data Venda / Oferta 26/02/2020

Valor m² R\$ 1.333,33

Padrão Normal

Testada (Frente) 40,00

Área do Terreno (em m²) 2.400,00

Área da Edificação (m²) 900,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R MARIA APARECIDA DE SOUZA DINIZ GUIMARAES

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro COND BALNEARIO RECREATIVA

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14073-805

Latitude -21.099270

Longitude -47.789400

Descrição 03 quartos sendo 01 suite, 04 banheiros, 07 vagas e demais dependências

Fonte de Informações Índice Imóveis

Telefone (16) 3913-0500

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 7

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00

Data Venda / Oferta 26/02/2020

Valor m² R\$ 2.250,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 30,00

Área do Terreno (em m²) 1.800,00

Área da Edificação (m²) 400,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R MARIA APARECIDA DE SOUZA DINIZ GUIMARAES

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro COND BALNEARIO RECREATIVA

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14073-805

Latitude -21.099270

Longitude -47.789400

Descrição 02 quartos, 03 banheiros, 05 vagas e demais dependências

Fonte de Informações Refidim Imóveis

Telefone (16) 3514-0003

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 5

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00

Data Venda / Oferta 26/02/2020

Valor m² R\$ 2.462,61

Padrão Normal

Testada (Frente) 40,00

Área do Terreno (em m²) 2.400,00

Área da Edificação (m²) 223,34

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

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

Página 2 / 5

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

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	70	40,00	57	Reparos Simples e Importantes	7,00	0,3620	0,00	0,3620
2	70	0,00	0	Novo	2,00	1,0000	0,00	1,0000
3	70	30,00	43	Regular (Geométrico)	4,00	0,6660	0,00	0,6660
4	70	5,00	7	Novo e Regular	3,00	0,9540	0,00	0,9540
5	70	30,00	43	Regular (Geométrico)	4,00	0,6660	0,00	0,6660

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	1.400.000,00	1.500,00	1.437,58	1,067	0,3620	555,27	832.905,00	0,90	510.385,50
2	6.000.000,00	3.000,00	1.437,58	1,005	1,0000	1.444,77	4.334.310,00	0,90	1.499.121,00
3	1.200.000,00	900,00	1.437,58	0,942	0,6660	901,90	811.710,00	0,90	349.461,00
4	900.000,00	400,00	1.437,58	1,140	0,9540	1.563,45	625.380,00	0,90	247.158,00
5	550.000,00	223,34	1.437,58	1,067	0,6660	1.021,58	228.159,68	0,90	289.656,29

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	5.000,00	102,08	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	102,08
Amostra 2	9.000,00	166,57	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	166,57
Amostra 3	2.400,00	145,61	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	145,61
Amostra 4	1.800,00	137,31	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	137,31
Amostra 5	2.400,00	120,69	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	120,69

Fatores:

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

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

134,45

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

94,12

Valor Máximo

174,79

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	2.400,00	134,45	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	134,45	322.680,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	15,00	21	Regular (Geométrico)	4,00	0,8440	0,00	0,8440

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
901,86	1.440,00	1,000	0,8440	1.215,36	1.096.084,50

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
322.680,00	1.096.084,50	1,0000	1.418.764,50

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 2.400,00

Valor m²: R\$ 134,45

Valor Terreno: R\$ 322.680,00

Área da Edificação (m²): 901,86

Valor m²: R\$ 1.215,36

Valor Edificação: R\$ 1.096.084,50

Valor de Liquidez: R\$ 850.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 1.418.764,50

Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:

R\$ 1.418.764,50

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 322.680,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e dois mil e seiscentos e oitenta reais
Valor Edificação	R\$ 1.096.084,50	Valor por extenso: um milhão noventa e seis mil e oitenta e quatro reais e cinquenta 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
69.198	0	Indefinido				

Valor Imóvel

R\$ 1.418.764,50

Valor por extenso: um milhão quatrocentos e dezoito mil e setecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa PEC


Nome do Avaliador FABIO BETINASSI PARRO

CREA / CAU 5060339216

Local e Data

Ribeirão Preto

26/02/2020



"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 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 26/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 26/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 26/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 26/02/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 26/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/02/2020



Representação Fachada
Descrição Fachada vizinho esquerdo.
Data Foto 26/02/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica vizinho esquerdo.
Data Foto 26/02/2020



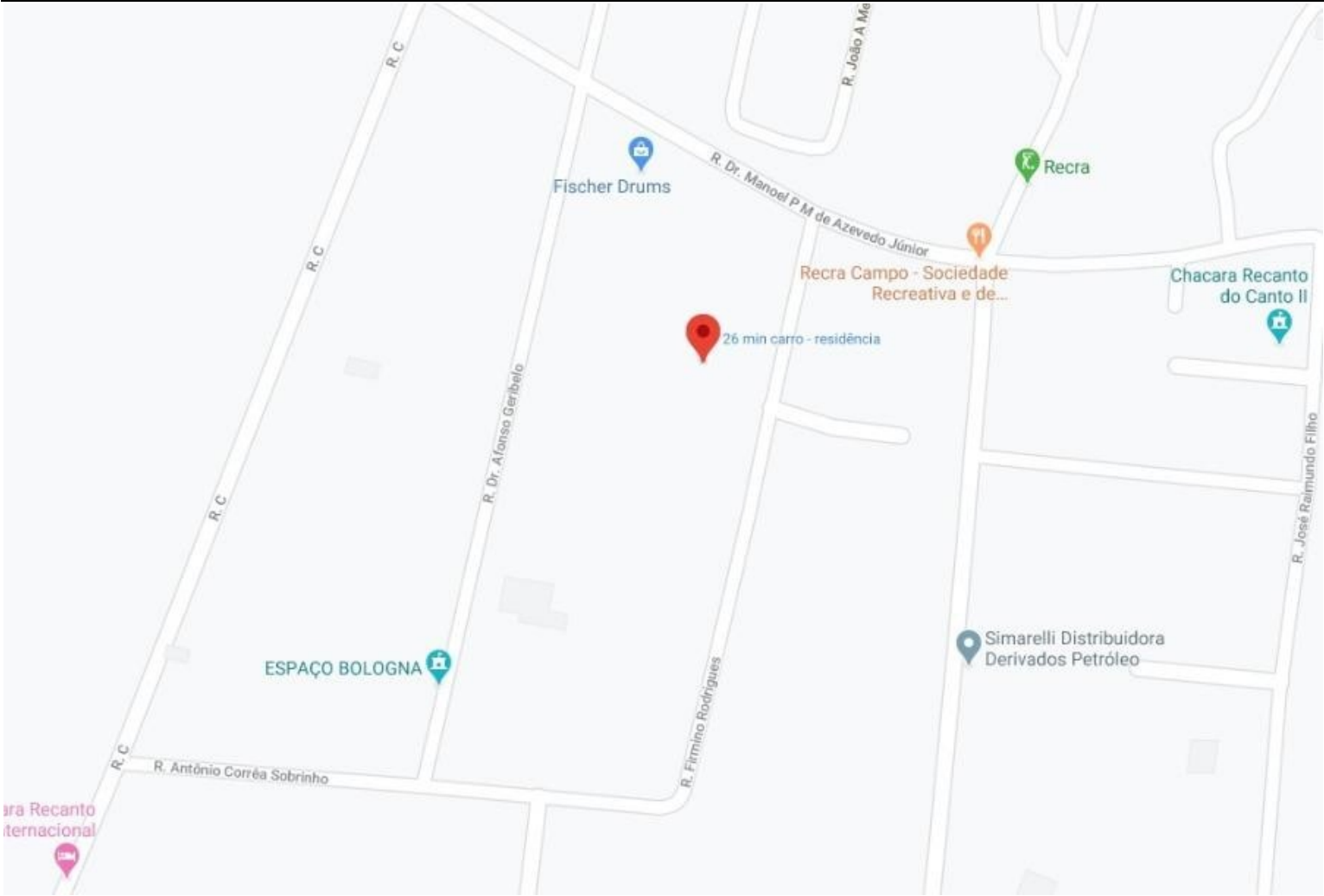
Representação Fachada
Descrição Fachada vizinho direito.
Data Foto 26/02/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica vizinho direito.
Data Foto 26/02/2020

- Fotos da Amostra 1
- Fotos da Amostra 2
- Fotos da Amostra 3
- Fotos da Amostra 4
- Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa