

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCELINO E MARCELINO TORREFACAO LTDA				Nº CPF / CNPJ 06302899000183			Nome Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 320.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 6016544501				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1			Matrícula: 9792						
Logradouro R ARIODANTE ZOCCA				Nº 161			Andar				
Bairro JARDIM BRANDI				Cidade JABOTICABAL			UF SP		CEP 14871-665		
							Latitude		Longitude		
Caracterização da Região											
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <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 checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Centro <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque			Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial Limites do Bairro			Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% Residencial <input type="checkbox"/> 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): 360,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %			Testada (Frente): 12,00 m Fundos 12,00 m Lado Direito: 30,00 m Lado Esquerdo: 30,00 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 type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Edifício <input 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			Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo			Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft			Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		
Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção			Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção			Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo					
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes:			Nº Banheiros: 1				
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 1			
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 198,15 m² Área Averbada: 198,15 m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 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: 13/01/2020

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

☒

☐

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

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.

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

☐

☒

O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Não é necessário.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.

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?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

Não foi possível constatar por se tratar de vistoria externa.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☒ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	Logradouro AV GALDENCIO BRANDIMARTE	Nº 410	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-660	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 vagas e demais dependências			Fonte de Informações Valdecir	Telefone (16) 99728-0323
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 11,00
					Área do Terreno (em m²) 330,00
					Área da Edificação (m²) 260,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro AV GALDENCIO BRANDIMARTE	Nº 460	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-660	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 vagas e demais dependências			Fonte de Informações San Marino Imóveis	Telefone (16) 3209-3292
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 11,00
					Área do Terreno (em m²) 330,00
					Área da Edificação (m²) 217,70
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro AV GALDENCIO BRANDIMARTE	Nº 170	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-660	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 vagas e demais dependências			Fonte de Informações Realiza Imóveis	Telefone (16) 3209-2470
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 11,00
					Área do Terreno (em m²) 330,00
					Área da Edificação (m²) 181,28
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro R JOAQUIM PINTO DA FONSECA	Nº S/N	Andar	Complemento LADO DIREITO DO N 251	Proximidade do Imóvel km
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-682	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 vagas e demais dependências			Fonte de Informações San Marino Imóveis	Telefone (16) 3209-3292
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m²	Padrão Normal	Testada (Frente) 11,00
					Área do Terreno (em m²) 330,00
					Área da Edificação (m²) 195,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro AV GALDENCIO BRANDIMARTE	Nº S/N	Andar	Complemento LADO DO N 390	Proximidade do Imóvel km
	Bairro JARDIM BRANDI	Cidade JABOTICABAL	UF SP	CEP 14871-660	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Terreno			Fonte de Informações Nosralla Imoveis	Telefone (16) 3203-3273
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2020	Valor m² R\$ 444,44	Padrão	Testada (Frente) 12,00
					Área do Terreno (em m²) 360,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0

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	70	5,00	7	Novo e Regular	3,00	0,9330	0,00	0,9330
2	70	5,00	7	Novo e Regular	3,00	0,9330	0,00	0,9330
3	70	20,00	29	Regular (Geométrico)	4,00	0,7400	0,00	0,7400
4	70	20,00	29	Regular (Geométrico)	4,00	0,7400	0,00	0,7400
5	0	0,00	-		1,00	1,0000	0,00	1,0000

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	580.000,00	260,00	1.675,00	1,000	0,9330	1.562,78	406.322,80	0,90	156.309,48
2	550.000,00	217,70	1.895,00	1,000	0,9330	1.768,04	384.902,31	0,90	148.587,92
3	380.000,00	181,28	1.685,00	1,000	0,7400	1.246,90	226.038,03	0,90	138.565,77
4	400.000,00	195,00	1.690,00	1,000	0,7400	1.250,60	243.867,00	0,90	140.519,70
5	160.000,00	0,00	1.433,00	1,000	1,0000	1.433,00	0,00	0,90	144.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	330,00	473,67	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	473,67
Amostra 2	330,00	450,27	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	450,27
Amostra 3	330,00	419,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	419,90
Amostra 4	330,00	425,82	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	425,82
Amostra 5	360,00	400,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	400,00

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Topografia, (4) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS						433,93	
Saneamento das Amostras (+/-30%)						Valor Mínimo	303,75
						Valor Máximo	564,11

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	360,00	433,93	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	433,93	156.214,80

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 (Geométrico)	4,00	0,8970	0,00	0,8970

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
198,15	1.600,00	1,000	0,8970	1.435,20	284.384,88

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
156.214,80	284.384,88	1,0000	440.599,68

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 360,00	Valor m²: R\$ 433,93	Valor Terreno: R\$ 156.214,80
Área da Edificação (m²): 198,15	Valor m²: R\$ 1.435,20	Valor Edificação: R\$ 284.384,88

Valor de Liquidez: R\$ 310.000,00

Valor Imóvel:	R\$ 440.599,68
Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 440.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 285.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta 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
9792	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 440.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta mil reais
--------------	----------------	--

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 15/01/2020	
--	---

"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 13/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/01/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/01/2020



Representação Fachada
Descrição Logradouro
Data Foto 13/01/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/01/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/01/2020



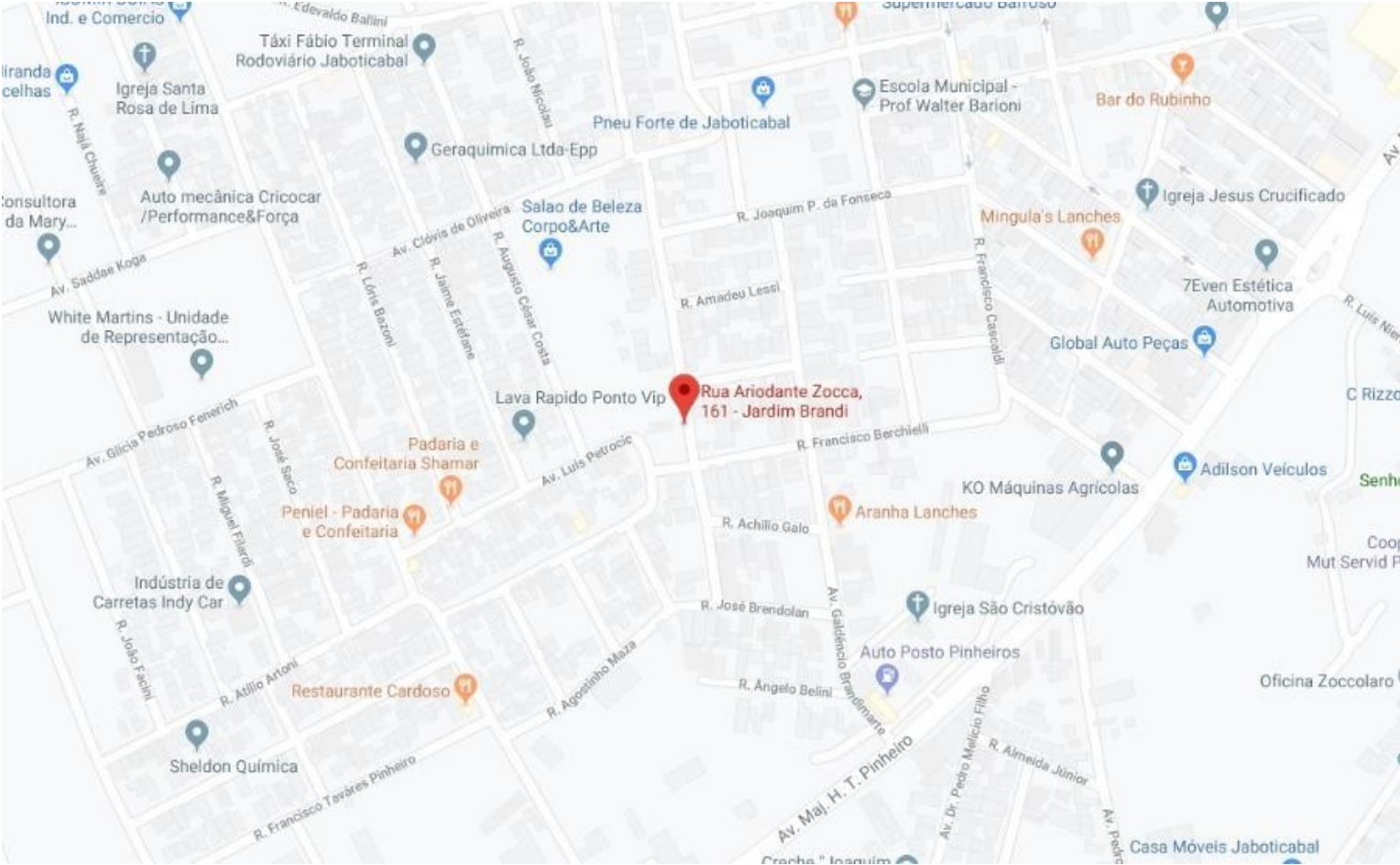
Representação Fachada
Descrição Vizinho direito
Data Foto 13/01/2020



Representação Fachada
Descrição Vizinho esquerdo
Data Foto 13/01/2020

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

Imagem - Mapa



Representação: Mapa