



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CICERO BRAZ ARÃO		Nº CPF / CNPJ 07587009892		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 310.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 01 0007 3750 23001 049 3	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 34076	
Logradouro R LUIZ DE FRANCA MARTINS		Nº 220		Andar	
Bairro COLINAS PARK RESIDENCIAL		Cidade BIRIGUI		UF SP	
		CEP 16207-010		Latitude -21.301452	
				Longitude -50.371056	
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 type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer <input 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 checked="" 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): 250,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 10,00 m Fundos 10,00 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: vistoria externa		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: 0		Unidades Por Andar: 0		Nº de Elevadores: 0	
Valor Condomínio: R\$ 0,00				<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: isolado		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 checked="" 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	
<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo		<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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 Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	
Nº Dormitórios 0					
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 196,70 m² Área Averbada: 196,7 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

Casa em via pública. Não foi realizada vistoria interna no imóvel.As áreas foram consideradas conforme matrícula fornecida, não sendo possível verificar se estão de acordo com local uma vez que se trata de vistoria externa. Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente certidão de valor venal.A idade aparente e estado de conservação foram considerados a partir dos aspectos externos do imóvel.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 28/11/2019

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?

☒

☐

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 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.As áreas foram consideradas conforme matrícula fornecida, não sendo possível verificar se estão de acordo com local uma vez que se trata de vistoria externa. Não foi fornecido IPTU do imóvel, somente certidão de valor venal.A idade aparente e estado de conservação foram considerados a partir dos aspectos externos do imóvel.

Amostras:

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

1

Logradouro R ZULMIRA MARQUES BARBOSA

Nº 421

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.2 km

Bairro COLINAS PARK II

Cidade BIRIGUI

UF SP

CEP 16207-083

Latitude -21.303230

Longitude -50.380300

Descrição 02 Dormitórios sendo 01 suite, sala de estar/TV, cozinha, banheiro social, despejo, banheiro de serviço

Fonte de Informações Lider Imoveis

Telefone (18) 3641-2026

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 2013

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00

Data Venda / Oferta 28/11/2019

Valor m² R\$ 2.285,95

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 144,36

Área Privativa 144.36

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R SIQUEIRA CAMPOS

Nº 2559

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.9 km

Bairro NOVO JARDIM STABILE

Cidade BIRIGUI

UF SP

CEP 16204-070

Latitude -21.297733

Longitude -50.359298

Descrição 02 dormitórios sendo 01 suite, sala, copa e cozinha, banheiro social, área de serviço

Fonte de Informações Lider Imoveis

Telefone (18) 3641-2026

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 2013

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 28/11/2019

Valor m² R\$ 2.375,47

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 134,71

Área Privativa 134.71

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R ADELINO CATTARIN

Nº 213

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.7 km

Bairro COLINAS PARK RESIDENCIAL

Cidade BIRIGUI

UF SP

CEP 16207-004

Latitude -21.304586

Longitude -50.375391

Descrição 3 dormitórios sendo 1 suite, sala estar, sala de jantar, 02 cozinhas, banheiro social, área de serviço, despejo, área com churrasqueira

Fonte de Informações Imob. Gajardoni

Telefone (18) 3641-3536

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 2003

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00

Data Venda / Oferta 28/11/2019

Valor m² R\$ 1.833,33

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AL LUIZ DA SILVEIRA

Nº 355

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.55 km

Bairro COLINAS PARK RESIDENCIAL

Cidade BIRIGUI

UF SP

CEP 16207-000

Latitude -21.304785

Longitude -50.374081

Descrição 03 dormitórios sendo 01 suite, sala de estar/TV, cozinha, banheiro social, área de serviço, churrasqueira, despensa

Fonte de Informações Imobiliária Gajardoni

Telefone (18) 3641-3536

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 1998

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 28/11/2019

Valor m² R\$ 1.707,32

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 164,00

Área Privativa 164

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AL NEVIO DE CUNTO

Nº 131

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.55 km

Bairro COLINAS PARK RESIDENCIAL

Cidade BIRIGUI

UF SP

CEP 16207-005

Latitude -21.301937

Longitude -50.370419

Descrição 2 dormitórios, sala de estar/TV, sala de jantar, cozinha, copa. banheiro social, área de serviço

Fonte de Informações Imob. Gajardoni

Telefone (18) 3641-3536

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 2003

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 28/11/2019

Valor m² R\$ 2.500,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 5

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	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	0,20	0,9632
2	60	5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	0,20	0,9632
3	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	0,20	0,8752
4	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	0,20	0,8216
5	60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	0,20	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	330.000,00	144,36	1.431,53	1,386	0,9632	1.911,09	275.884,33	0,90	48.704,10
2	320.000,00	134,71	1.431,53	1,386	0,9632	1.911,09	257.442,35	0,90	56.301,88
3	330.000,00	180,00	1.431,53	1,200	0,8752	1.503,45	270.621,01	0,90	53.441,09
4	280.000,00	164,00	1.431,53	1,056	0,8216	1.242,01	203.689,50	0,90	68.679,45
5	250.000,00	100,00	1.431,53	1,386	0,8752	1.736,48	173.648,48	0,90	68.716,37

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00	194,82	1,0000	1,0000	194,82
Amostra 2	250,00	225,21	1,0000	1,0000	225,21
Amostra 3	250,00	213,76	1,0000	1,0000	213,76
Amostra 4	250,00	274,72	1,0000	1,0000	274,72
Amostra 5	250,00	274,87	1,0000	1,0000	274,87
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Área, (2) - Fator Esquina					Saneamento das Amostras (+/-30%)
					Valor Mínimo
					Valor Máximo

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	250,00	236,67	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	236,67	59.168,58

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	0,20	0,8752
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
196,70	1.431,53	1,212	0,8752	1.518,48	298.685,91		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
59.168,58	298.685,91	1,0000	357.854,49

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 250,00	Valor m²: R\$ 236,67	Valor Terreno: R\$ 59.168,58
Área da Edificação (m²): 196,70	Valor m²: R\$ 1.518,48	Valor Edificação: R\$ 298.685,91
Valor de Liquidez: R\$ 250.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 358.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 358.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

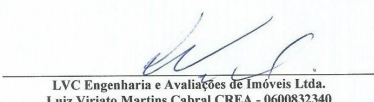
Valor Terreno	R\$ 59.000,00	Valor por extenso: cinquenta e nove mil reais
Valor Edificação	R\$ 299.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e nove mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
34076	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 358.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e oito mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa LVC	Nome do Avaliador LUIZ VIRIATO MARTINS CABRAL	CREA / CAU 0600832340
Local e Data Jundiá 29/11/2019	 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 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada

Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua

Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua

Descrição
Data Foto



Representação Fachada

Descrição Identificação do logradouro
Data Foto



Representação Fachada

Descrição Identificação do imóvel
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