

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	Complemento
Bairro COLINAS PARK RESIDENCIAL	Cidade BIRIGUI	UF SP	CEP 16207-010 Latitude -21.301452 Longitude -50.371056

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano				Restritivos:
					<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
	Tipo Pavimentação: Asfalto				

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial				Padrão da Região:
					<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo
	Limites do Bairro				Fatores Valorizantes
					<input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Formato	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões	
					Área (em m²): 250,00	m²
					Testada (Frente): 10,00	m
					Fundo: 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 de 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 Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado		Nº Andares/Pavimentos: 0	Unidades Por Andar: 0	Nº Total de Unidades: 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	Estado Conservação Edifício
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<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 Avaliado	<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <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	Indício Ocupação Imóvel	<input checked="" type="checkbox"/> Habituado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliado	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruímo <input type="checkbox"/> Em Construção	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
				Anos 15			<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
				Ano Construção			

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 0
-------------------------	-----------------------------------	-----------------

Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 0
Dimensões		Nº Vagas Estacionamento	Face Imóvel
Área Privativa: 0,00 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	<input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste

Área Averbada: 196,7 m²	Área não Averbada 0 m²		
-------------------------	------------------------	--	--

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

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.

Sim Não

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 m ² R\$ 2.285,95	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 250,00	Área da Edificação (m ²) 144,36
Área Privativa 144.36			Área Comum (m ²)		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 suíte, 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 m ² R\$ 2.375,47	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 250,00	Área da Edificação (m ²) 134,71
Área Privativa 134.71			Área Comum (m ²)		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 m ² R\$ 1.833,33	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 250,00	Área da Edificação (m ²) 180,00
Área Privativa 180			Área Comum (m ²)		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 m ² R\$ 1.707,32	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 250,00	Área da Edificação (m ²) 164,00
Área Privativa 164			Área Comum (m ²)		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 m ² R\$ 2.500,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 250,00	Área da Edificação (m ²) 100,00
Área Privativa 100			Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogenização

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
2	60		5,00	8	Novo e Regular	1,50	0,9540	0,20
3	60		15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	0,20
4	60		20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	0,20
5	60		15,00	25	Novo e Regular	1,50	0,8440	0,20

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:

(1) - Área, (2) - Fator Esquina

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	165,67
	Valor Máximo	307,68

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
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	 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 imóvel avaliado, 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



28.11.2019



28.11.2019



28.11.2019

Representação Fachada**Descrição****Data Foto**

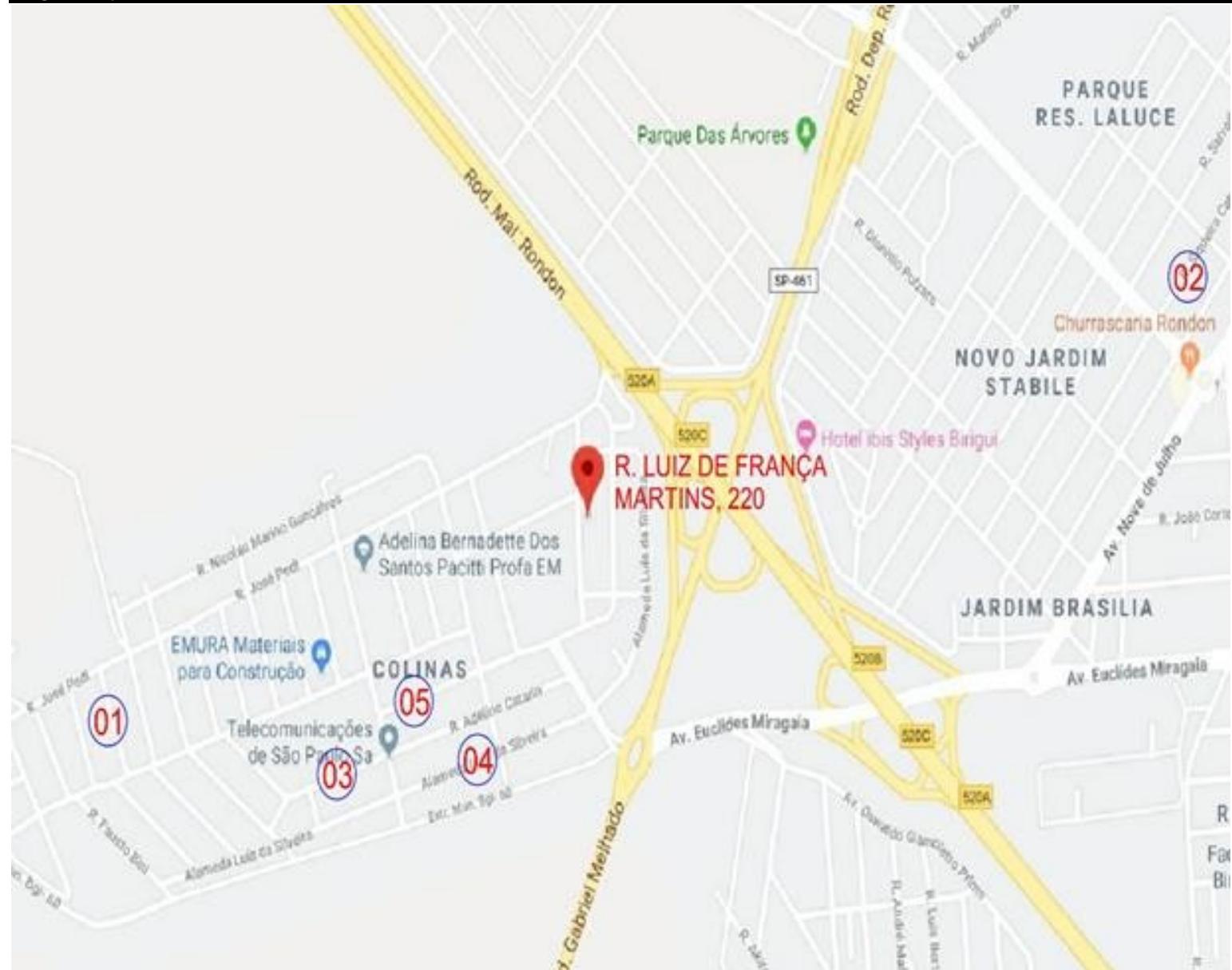
28.11.2019



28.11.2019

Representação Fachada**Descrição** Identificação do logradouro**Data Foto****Fotos da Amostra 1****Fotos da Amostra 2****Fotos da Amostra 3****Fotos da Amostra 4****Fotos da Amostra 5**

Imagen - Mapa



Representação: Mapa