



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel												
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DEBORA GOMES DE OLIVEIRA POLLONI				Nº CPF / CNPJ 30920660819			Nome Empreendimento CIVITAS COMPLEXO SUL					
Valor Compra Venda R\$ 378.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 3742.23001.192-8					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2			Matrícula: 168.703							
Logradouro R MARIA MATHILDE MODA SILVA		Nº 100			Andar 10		Complemento AP 1004 A HOTEL A					
Bairro BOSQUE DAS JURITIS		Cidade RIBEIRAO PRETO			UF SP		CEP 14021-670		Latitude -21.211290	Longitude -47.799000		
Caracterização da Região												
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☐ Gás Canalizado				Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Segurança ☒ Lazer ☒ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro ☒ Comercial ☒ Onibus ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping		☒ Escola ☒ Rede Bancária ☒ Clínicas/Hospitais ☒ Parque		Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Metrô ☐ Vista Permanente		
Terreno												
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Regular (Geométrico) ☒ Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,000000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m								
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			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:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano				
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Comercial		Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☒ Normal-alto ☐ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo				Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação				
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☒ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☒ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☒ Interfone ☒ TV a Cabo ☒ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins												
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção			
									Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo			
Uso Imóvel: Comercial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1				
Fachada Vidro		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 10			Nº Dormitórios 1				
Dimensões Área Privativa: 28,49 m² Área Comum (m²): 43,41 m² Área Total (m²): 71,90 m² Área Averbada: 28,49 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste				
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto				
Escritório		1		Vistoria interna não realizada		Vistoria interna não realizada		Vistoria interna não realizada				

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

O imóvel trata-se de uma unidade hoteleira, localizada no empreendimento Mercuri. No local existe a pratica a modalidade “pool” para locação de unidades apenas para fins hoteleiros e os próprios proprietários não utilizam ou locam a valores que bem entender suas unidades, porém os investidores possuem descontos nos Hotéis Mercuri. Não foi possível verificar os principais acabamentos internos, tendo em vista que a vistoria interna não foi realizada conforme orientações do contratante.Conforme conversado com a Sra. Helena, umas das investidoras do empreendimento, não há pagamentos de condomínio ou IPTU.O empreendimento possui boa infra estrutura como: Piscina, academia, 4 sala(s) de reuniões, Business center de autoatendimento, serviço de cópia/impressão, café da manhã e Serviço de quarto.Conforme informações obtidas com investidores, o empreendimento ainda não possui lucratividade, trata-se de um empreendimento novo com apenas 4 anos da sua abertura. Conforme informações no local, aproximadamente, a proposta de rentabilidade de cada unidade é de R\$3.000,00/mês.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 17/02/2020

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?

☐

☒

trata-se de uma unidade hoteleira onde não é pago o IPTU.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

trata-se de uma unidade hoteleira que não possui estacionamento gratuito.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

trata-se de uma unidade hoteleira que não possui estacionamento gratuito.

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

Amstras:

Cr critério Utilizado:

☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro Rua Maria Mathilde Moda Silva (Leilão)

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade RIBEIRÃO PRETO

UF SP

CEP 14021-655

Latitude 0

Longitude 0

Descrição UNIDADE HOTELEIRA

Fonte de Informações Sr. Silvio

Telefone (11) 3296-7555

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 1

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 259.000,00

Data Venda / Oferta 17/02/2020

Valor m² R\$ 9.090,91

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 28,49

Área Privativa 28.49

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R MARIA MATHILDE MODA SILVA

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro BOSQUE DAS JURITIS

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14021-670

Latitude -21.211290

Longitude -47.799000

Descrição UNIDADE HOTELEIRA

Fonte de Informações Sra. Vitória

Telefone (11) 3059-0846

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 1

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00

Data Venda / Oferta 17/02/2020

Valor m² R\$ 14.742,01

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 28,49

Área Privativa 28.49

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R MARIA MATHILDE MODA SILVA

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro BOSQUE DAS JURITIS

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14021-670

Latitude -21.211290

Longitude -47.799000

Descrição UNIDADE HOTELEIRA

Fonte de Informações Sra. Telma

Telefone (16) 3913-0500

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 1

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 18/02/2020

Valor m² R\$ 12.285,01

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 28,49

Área Privativa 28.49

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R JOSE TADEU SINCOS

Nº 115

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro BOSQUE DAS JURITIS

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14021-673

Latitude -21.210830

Longitude -47.799100

Descrição UNIDADE HOTELEIRA

Fonte de Informações Sra. Vitória

Telefone (11) 3059-0846

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 1

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00

Data Venda / Oferta 18/02/2020

Valor m² R\$ 11.375,95

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 18,46

Área Privativa 18.46

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R JOSE TADEU SINCOS

Nº 115

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro BOSQUE DAS JURITIS

Cidade RIBEIRAO PRETO

UF SP

CEP 14021-673

Latitude -21.210830

Longitude -47.799100

Descrição UNIDADE HOTELEIRA

Fonte de Informações Sr. Anderson

Telefone (16) 3421-6562

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 1

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 195.000,00

Data Venda / Oferta 18/02/2020

Valor m² R\$ 10.563,38

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 18,46

Área Privativa 18.46

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	28,49	259.000,00	9.090,91	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0093	8.257,58	
Amostra 2	28,49	420.000,00	14.742,01	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	12.530,71	
Amostra 3	28,49	350.000,00	12.285,01	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	10.442,26	
Amostra 4	18,46	210.000,00	11.375,95	0,8500	0,9500	1,0000	1,0000	0,9820	9.495,33	
Amostra 5	18,46	195.000,00	10.563,38	0,8500	0,9500	1,0000	1,0000	1,0283	9.232,99	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Localização, (5) - Fator Andar									MÉDIAS DAS AMOSTRAS Saneamento das Amostras (+/-30%) Valor Mínimo Valor Máximo	9.991,77 6.994,24 12.989,31

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 28,49	Valor m²: R\$ 9.991,77	Valor Edificação: R\$ 284.665,64
Valor de Liquidez: R\$ 187.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 284.665,64
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 285.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 284.665,64	Valor por extenso: duzentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta e quatro 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
168.703	0	Indefinido		28,49	R\$ 285.000,00	R\$ 187.000,00
Valor Imóvel	R\$ 285.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA GALACHE

Nome do Avaliador TALES R. SÂNCHEZ GALACHE

CREA / CAU 5060563873/D

Local e Data

Santo André

18/02/2020



“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.

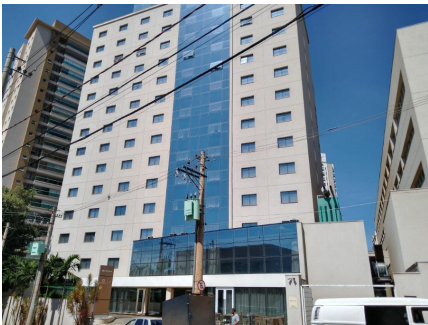
“A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander”. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel”.

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/02/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020



Representação
Descrição
Data Foto



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/02/2020

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 18/02/2020

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 18/02/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa