

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário WILSON DONIZETTE INACIO	Nº CPF / CNPJ 10306940876	Nome Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 1,00	Data Venda	Nº Controle Interno 562616

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 16499
Logradouro R FABRICIO CORREA DE TOLEDO	Nº 300	Andar

Bairro VILA ANTONIO AUGUSTO LUIZ	Cidade CACAPAVA	UF SP	CEP 12287-370	Latitude -23.110784	Longitude -45.715514
----------------------------------	-----------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

Caracterização da Região

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

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:
Metrô <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input type="checkbox"/>	Localização	Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo
Segurança <input type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Centro	Valor Imóveis na Região	Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/>
Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%	Tendência do Uso do Terreno	Médio-baixo <input type="checkbox"/>
Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Limites do Bairro	Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
Plana <input checked="" type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/>	Árvore <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Área (em m²): 250,00 m² Testada (Frente): 10,00 m Fundos 10,00 m	Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria: WILSON	Contato Telefônico Acompanhante: (12) 98134-6971
---------------------	------------------------------------	--

Tipo do Acompanhante	Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares Tipo:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano <input type="checkbox"/>
------------------	---------------------	-----------------------	-------------------	-------------------	---

Descrição dos Andares	Uso do Condomínio:	Padrão de Construção do Condomínio	Estado Conservação Condomínio
		Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Imóvel	Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual	Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins
--------------------------	--	---	--

Tipo Imóvel Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Comercial	Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/>	Anos 5 Ano Construção	Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	Alto <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo

Uso Imóvel: Comercial	Fechamento das Paredes: Alvenaria
Fachada Pintura	Esquadrias Madeira
Dimensões	Nº Andares do Imóvel Avaliado 2
Área Privativa: 264,69 m²	Área Comum (m²): 0,00
	Área Total (m²): 264,69 m²
Área Averbada: 136 m²	Área não Averbada 128,69 m²

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Piso	Parede	Forro / Teto
Banheiro Social	1	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA
Banheiro Suite	2	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA
Cozinha	1	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA
Dormitório	2	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Sala de Estar / Visitas	2	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Sala de Jantar / Copa	1	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Suite	2	CERÂMICO	PINTURA	PINTURA
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA

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

Data da Vistoria: 16/10/2017

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

PARA O CÁLCULO FOI UTILIZADA A ÁREA DO IPTU.

- 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 não possui suspeitas de contaminação?

Sim

Não

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 283.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e três mil reais
---------------	----------------	--

Valor Edificação	R\$ 467.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e sessenta e sete 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
16	0	Indefinido			

Valor Imóvel	R\$ 750.000,00	Valor por extenso: setecentos e cinquenta mil reais
--------------	----------------	---

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Avalin City	Nome do Avaliador MARIA CELINA CLARO ROVIDA	CREA / CAU 0600755257
-----------------------------	---	-----------------------

Local e Data

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

18/10/2017



"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



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Fachada

Descrição PLACA

Data Foto 16/10/2017



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Banheiro Social

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Cozinha

Descrição

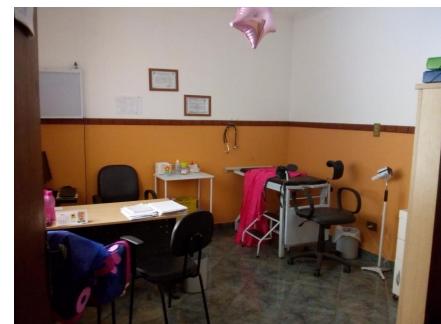
Data Foto 16/10/2017



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Dormitório

Descrição

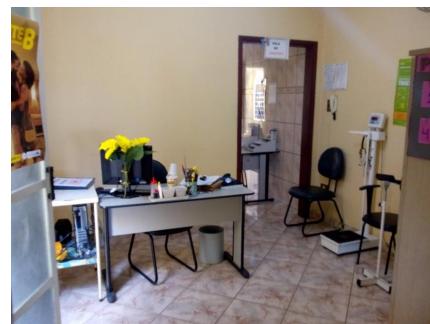
Data Foto 16/10/2017



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Sala de Jantar / Copa

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Suíte

Descrição

Data Foto 16/10/2017



Representação Suíte

Descrição

Data Foto 16/10/2017

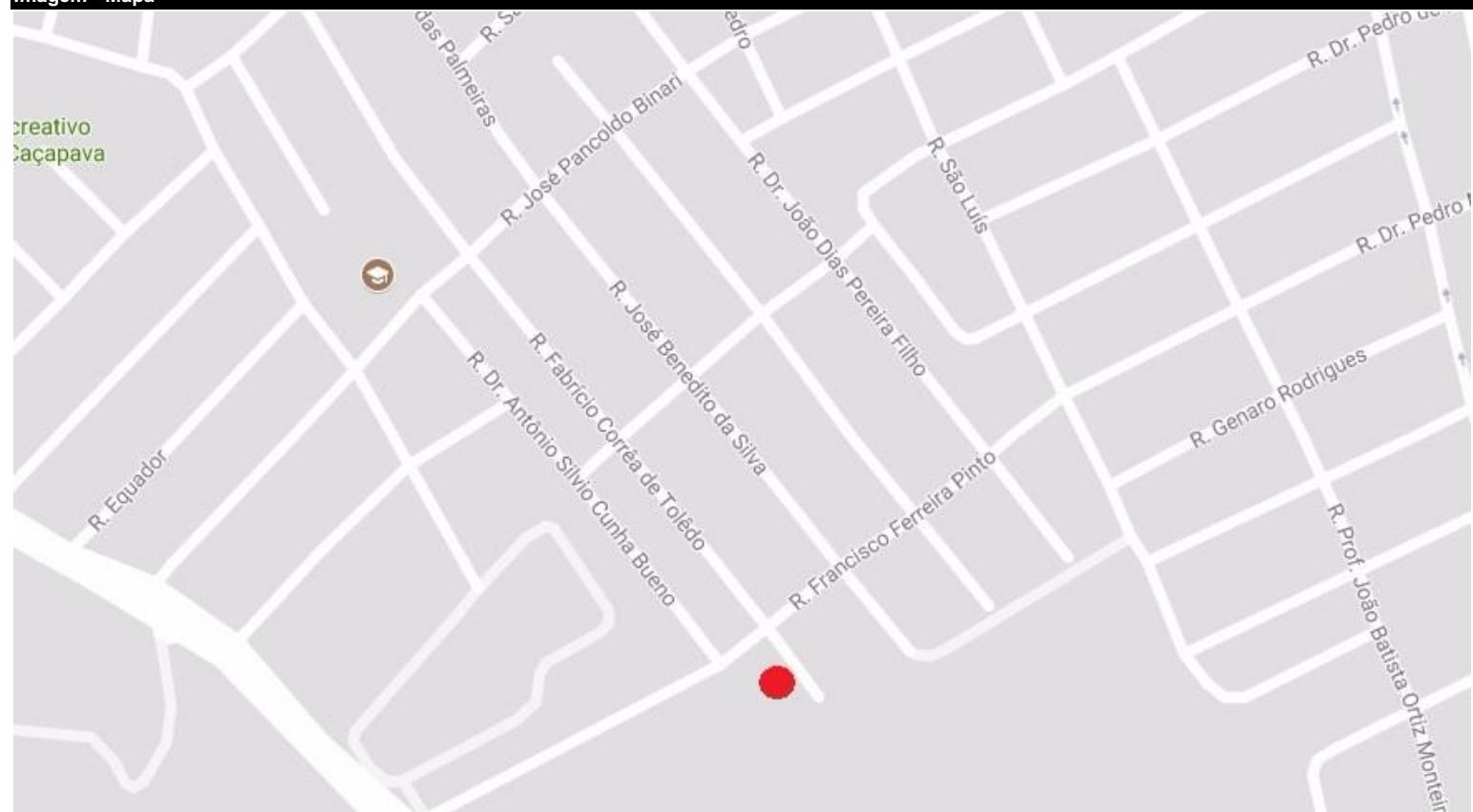


Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 16/10/2017

Imagen - Mapa



Representação: Mapa