

<b>Identificação do Imóvel</b>				
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
<b>Caracterização da Região</b>				
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro</b> 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 do Uso do Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b>		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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
<b>Terreno</b>				
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área (em m²): 250,00 m² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: WILSON		Contato Telefônico Acompanhante: (12) 98134-6971
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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				
<b>Condomínio / Imóvel Avaliado</b>				
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado				
Nº Andares Tipo:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição dos Andares		Uso do Condomínio:	<b>Padrão de Construção do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<b>Estado Conservação Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
<b>Infraestrutura do Imóvel</b> <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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				
<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente</b> Anos 5 Ano Construção	<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção
<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo				
Uso Imóvel: Comercial			Fechamento das Paredes: Alvenaria	
Fachada Pintura		Esquadrias Madeira	Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	Nº Dormitórios 4
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 264,69 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 264,69 m² Área Averbada: 136 m² Área não Averbada 128,69 m²			<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 4 Descobertas 1 Privativas 5	<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Forro / Teto</b>
Banheiro Social	1	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA
Banheiro Suíte	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
Suíte	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

Sim

Não

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?

☒

☐

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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2017)

Página 2 / 4

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 Suite  
Descrição  
Data Foto 16/10/2017



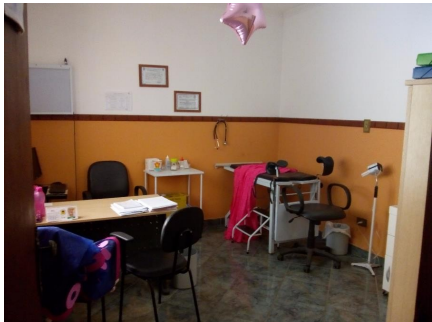
Representação Banheiro Suite  
Descrição  
Data Foto 16/10/2017



Representação Cozinha  
Descrição  
Data Foto 16/10/2017



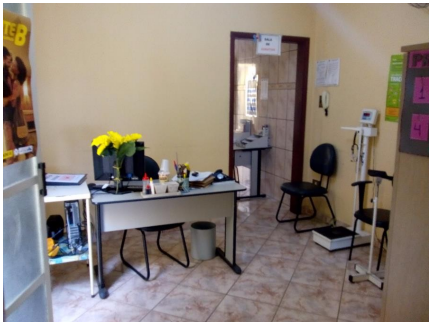
Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto 16/10/2017



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 Suite  
Descrição  
Data Foto 16/10/2017

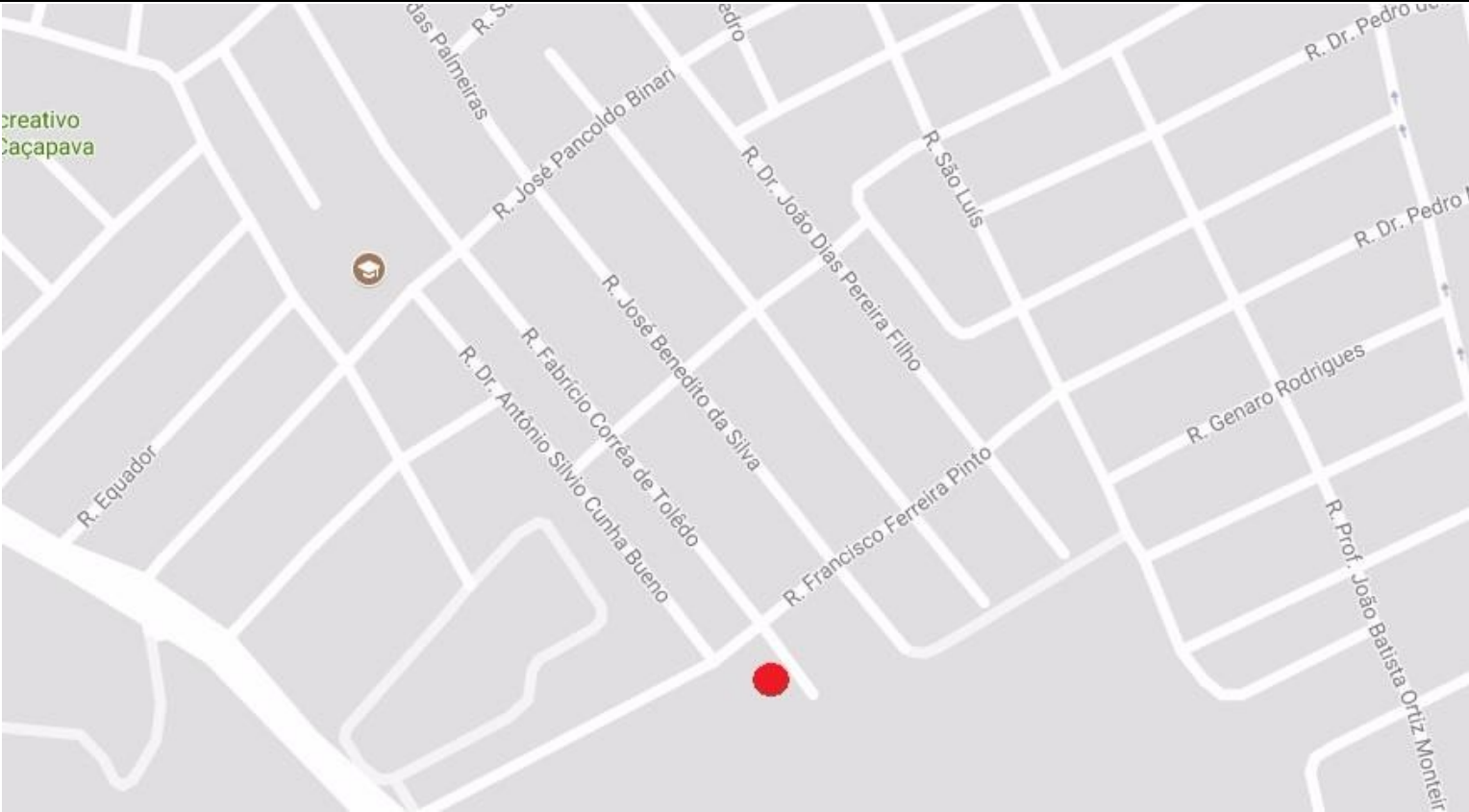


Representação Suite  
Descrição  
Data Foto 16/10/2017



Representação Área de Serviço Coberta  
Descrição  
Data Foto 16/10/2017

Imagem - Mapa



Representação: Mapa