



# Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

<b>Identificação do Imóvel</b>										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROGERIO ALEXANDRE BISPO				Nº CPF / CNPJ 22052281886			Nome Empreendimento COND RES SPAZIO PALAZZO DI SPAGNA			
Valor Compra Venda R\$ 155.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 641200155138			
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 1			Matrícula: 94082			
Logradouro AV PIRACICAMIRIM				Nº 3039			Andar 2			
Bairro PIRACICAMIRIM				Cidade PIRACICABA			UF SP		CEP 13417-780	
							Latitude -22.736836		Longitude -47.631606	
<b>Caracterização da Região</b>										
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<b>Infraestrutura Urbana</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 <b>Tipo Pavimentação:</b> 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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input 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 Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b> Vila Monteiro, Jardim Elite, Nova América					<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-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 / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,001117 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m					
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:				
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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										
<b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>										
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>										
Nº Andares/Pavimentos: 4		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 736		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos COND RES SPAZIO PALAZZO DI SPAGNA			Uso do Edifício: Residencial			<b>Padrão de Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			<b>Estado Conservação Edifício</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Edifício</b> <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins										
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 8 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input 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 type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes:				Nº Banheiros: 1		
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco			Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 0		
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 45,95 m² Área Comum (m²): 34,01 m² Área Total (m²): 79,96 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²						<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 02/09/2020

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi possível vistoria interna.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi possível vistoria interna.

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?

☐

☒

Não foi possível vistoria interna.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Não foi possível vistoria interna.

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?

☐

☒

Não foi possível vistoria interna.

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?

☐

☒

Não foi possível vistoria interna.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Na matrícula e no IPTU a identificação numérica do condomínio é 3099. Foi constatado in loco que é 3039. Foi possível identificar a localização do condomínio através do nome do condomínio e o mapa de geoprocessamento de Piracicaba (documento fotográfico anexado em "Croqui de Localização").

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro AV PIRACICAMIRIM		Nº 3039		Andar 3		Complemento		Proximidade do Imóvel km			
	Bairro PIRACICAMIRIM		Cidade PIRACICABA		UF SP		CEP 13417-780		Latitude -22.736836		Longitude -47.631606	
	Descrição Condomínio Residencial Spazio Palazzo Di Spagna					Fonte de Informações Frias Neto			Telefone (19) 3372-5000			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 8		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 02/09/2020		Valor m² R\$ 3.808,49		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 45,95
	Área Privativa 45.95			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60				
	2	Logradouro AV PIRACICAMIRIM		Nº 3039		Andar 2		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
		Bairro PIRACICAMIRIM		Cidade PIRACICABA		UF SP		CEP 13417-780		Latitude -22.736836		Longitude -47.631606
Descrição Condomínio Residencial Spazio Palazzo Di Spagna					Fonte de Informações Jose Carlos			Telefone (19) 99159-2790				
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 8		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00		Data Venda / Oferta 02/09/2020		Valor m² R\$ 3.590,86		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 45,95
Área Privativa 45.95			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
3		Logradouro AV 2 CORREGOS		Nº 1001		Andar 1		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
		Bairro PIRACICAMIRIM		Cidade PIRACICABA		UF SP		CEP 13420-610		Latitude -22.740415		Longitude -47.620985
	Descrição Residencial Parque Premiatto					Fonte de Informações Miguel Imóveis			Telefone (19) 3447-3699			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 02/09/2020		Valor m² R\$ 3.478,26		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 46,00
	Área Privativa 46			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60				
	4	Logradouro AV RIO DAS PEDRAS		Nº 1000		Andar 1		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
		Bairro PIRACICAMIRIM		Cidade PIRACICABA		UF SP		CEP 13420-590		Latitude -22.764521		Longitude -47.611364
Descrição Condomínio Residencial Paladium					Fonte de Informações Jardim Imóveis			Telefone (19) 3402-1230				
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00		Data Venda / Oferta 02/09/2020		Valor m² R\$ 3.777,78		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 45,00
Área Privativa 45			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
5		Logradouro AV RIO DAS PEDRAS		Nº 2255		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
		Bairro POMPEIA		Cidade PIRACICABA		UF SP		CEP 13425-380		Latitude -22.764290		Longitude -47.611284
	Descrição Parque Piazza Navona					Fonte de Informações Unio			Telefone (19) 3375-7404			
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 02/09/2020		Valor m² R\$ 3.695,65		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 46,00
	Área Privativa 46			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

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)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	45,95	175.000,00	3.808,49	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	3.393,36		
Amostra 2	45,95	165.000,00	3.590,86	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.231,77		
Amostra 3	46,00	160.000,00	3.478,26	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0100	1,0000	3.224,97		
Amostra 4	45,00	170.000,00	3.777,78	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0100	1,0000	3.502,68		
Amostra 5	46,00	170.000,00	3.695,65	0,9000	1,0500	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	3.562,24		
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Andar, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.383,00	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	2.368,10 4.397,91

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 45,95	Valor m²: R\$ 3.383,01	Valor Edificação: R\$ 155.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 125.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 155.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 155.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco 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
94082	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco mil reais
--------------	----------------	--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador


Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Avalitec- Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda	Nome do Avaliador Jose Roberto Gomes	CREA / CAU 0601238927
---	--------------------------------------	-----------------------

Local e Data

São Paulo

03/09/2020



"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".

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

Página 3 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 02/09/2020



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 02/09/2020



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 02/09/2020



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 02/09/2020



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 02/09/2020



Representação Fachada  
Descrição Vista interna  
Data Foto 02/09/2020



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 02/09/2020



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 02/09/2020

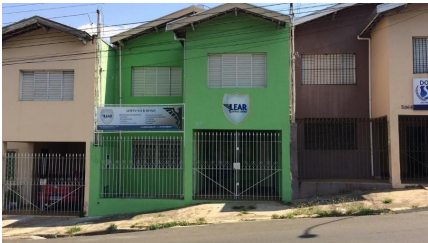


Representação Fachada  
Descrição Imóvel lado esquerdo  
Data Foto 02/09/2020





**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** Imóvel lado esquerdo  
**Data Foto** 02/09/2020



**Representação** Fachada  
**Descrição** Casa em frente ao condomínio  
**Data Foto** 02/09/2020



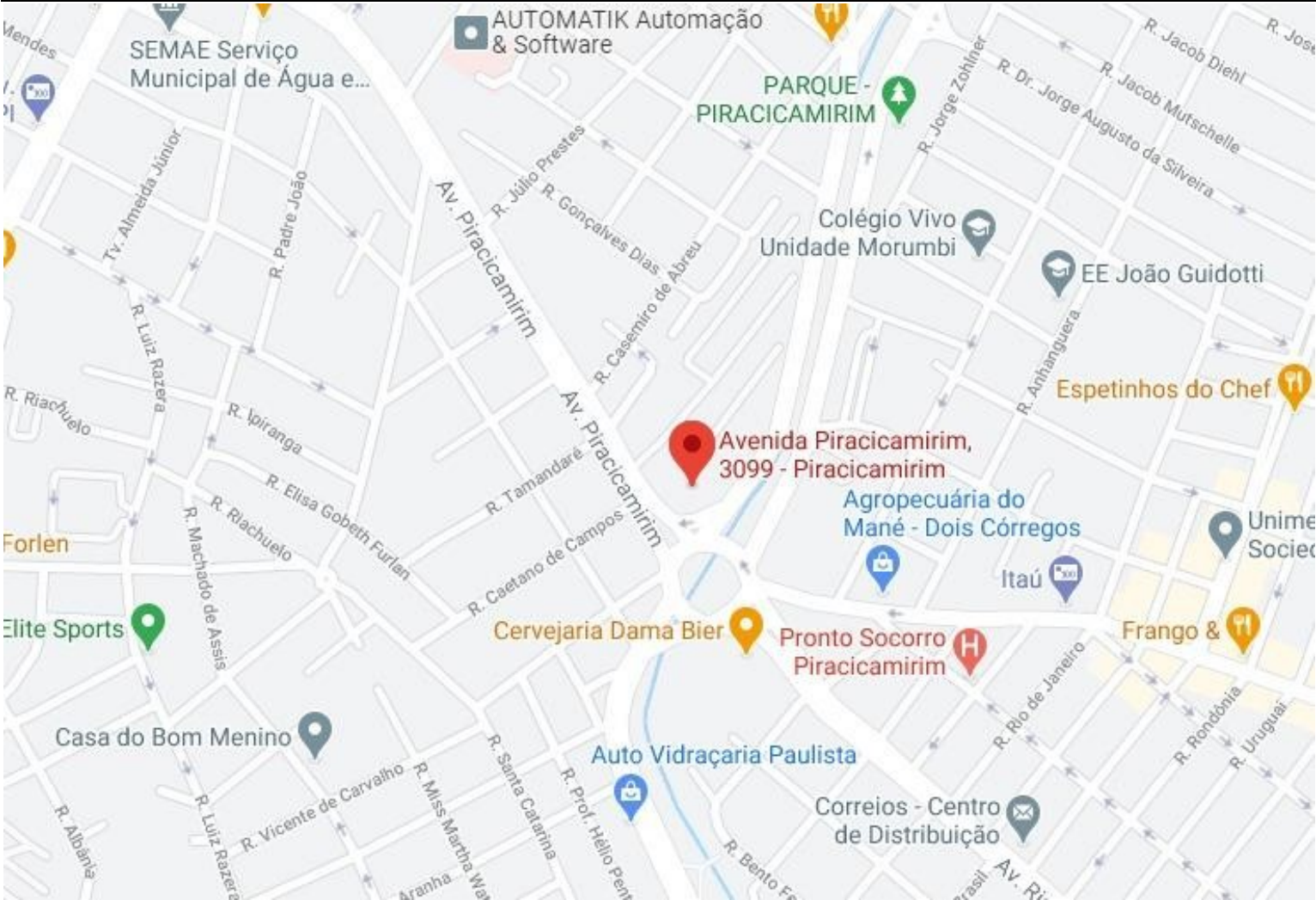
**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** Casa em frente ao condomínio  
**Data Foto** 02/09/2020



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 02/09/2020

Fotos da Amostra 1
Fotos da Amostra 2
Fotos da Amostra 3
Fotos da Amostra 4
Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

Cadastro de Imóveis

Situação cadastral: ATIVO

CPD: 1571550

Inscrição Cadastral (DSQL): 0107008908480509

Logradouro do imóvel: AVENIDA PIRACICAMIRIM, 3099

Área terreno: 42019.06

Área construída - Cadastro Imobiliário: 88.12

Lote Nº:

Quadra:

Loteamento: NULL

Representação: Mapa