

Identificação do Imóvel

| | | | |
|--|---------------------------|---|--|
| 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 | Complemento BL 31 AP 302 2 PA |
| Bairro PIRACICAMIRIM | Cidade PIRACICABA | UF SP | CEP 13417-780 Latitude -22.736836 Longitude -47.631606 |

Caracterização da Região

| | | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--|--|--|
| Região | Infraestrutura Urbana | | | | Restritivos: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar | <input type="checkbox"/> Comercial | <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 | | |
| Tipo Pavimentação: Asfalto | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|---------------------------------------|
| Serviços Públicos e Comunitários | Análise da Região do Bairro | | | | Padrão da Região: |
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input type="checkbox"/> Comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Suburbano | <input type="checkbox"/> Imóvel Rural |
| <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Crescente | <input checked="" type="checkbox"/> Estável | <input type="checkbox"/> Decrescente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais | <input checked="" type="checkbox"/> Área Urbanizada | <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% | <input type="checkbox"/> 25% - 75% |
| <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Shopping | <input type="checkbox"/> Parque | <input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Industrial |
| Outro - Descrever Abaixo | | | | | |
| Limites do Bairro Vila Monteiro, Jardim Elite, Nova América | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 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"/> Aclive (> 10%) | Formato | <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) | Dimensões | Área (em m²): 0,00 m² | Testada (Frente): _____ m | Lado Direito: _____ m |
| | <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) | <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) | | <input type="checkbox"/> Irregular | | Fração Ideal: 0,001117 % | Fundos _____ m | Lado Esquerdo: _____ m |

| | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------|--|
| Tipo de Implantação | <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio | <input type="checkbox"/> Isolado | Nome Acompanhante Vistoria: | |
| 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: 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 | | Padrão de Construção do Edifício | <input type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Normal-alto | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | Estado Conservação Edifício |
| | | | | <input type="checkbox"/> Normal-baixo | <input type="checkbox"/> Baixo | | <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação |

| | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|---|---|--|---|--|
| Infraestrutura do Edifício | <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 | |

| | | | | | | | |
|----------------------|---|---|---|--|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Tipo Imóvel Avaliado | <input type="checkbox"/> Casa | <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Galpão | Indício Ocupação Imóvel | Idade Aparente Imóvel Avaliado | Estado Conservação Imóvel | Padrão Acabamento Imóvel |
| | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Loja | <input type="checkbox"/> Sala Comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Habitado | <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Alto |
| | <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma | <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo | <input type="checkbox"/> Loft | <input type="checkbox"/> Desabitado | <input type="checkbox"/> Anos 8 | <input type="checkbox"/> Ruim | <input type="checkbox"/> Normal |
| | <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | | | | <input type="checkbox"/> Ano Construção | | <input type="checkbox"/> Baixo |
| | | | | | | | <input type="checkbox"/> Mínimo |

| | | | | |
|----------------------------------|---|---------------------------|---------------------------------|---|
| Uso Imóvel: Residencial | Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco | Esquadrias Alumínio | Nº Andares do Imóvel Avaliado 1 | Nº Dormitórios 0 |
| Dimensões | Área Privativa: 45,95 m² | Área Comum (m²): 34,01 m² | Área Total (m²): 79,96 m² | Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0 |
| Área Averbada: _____ m² | Área não Averbada: _____ m² | | | Face Imóvel <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

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 | |
| | Descrição Condomínio Residencial Spazio Palazzo Di Spagna | | | | Fonte de Informações Fries 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 m ² R\$ 3.808,49 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 45,95 |
| | Área Privativa 45,95 | Área Comum (m ²) | | | 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 | |
| | 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 m ² R\$ 3.590,86 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 45,95 |
| | Área Privativa 45,95 | Área Comum (m ²) | | | 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 | |
| | Descrição Residencial Parque Premiato | | | | 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 m ² R\$ 3.478,26 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 46,00 |
| | Área Privativa 46 | Área Comum (m ²) | | | 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 | |
| | 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 m ² R\$ 3.777,78 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 45,00 |
| | Área Privativa 45 | Área Comum (m ²) | | | 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 | |
| | 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 m ² R\$ 3.695,65 | Padrão Normal | Testada (Frente) 0,00 | Área do Terreno (em m ²) 0,00 | Área da Edificação (m ²) 46,00 |
| | Área Privativa 46 | Área Comum (m ²) | | | Vida Útil (em anos) 60 | | |

Tabela de homogenização

| Amostra | Área (m ²) | Valor (R\$) | Dados Iniciais (R\$/m ²) | Grau de Precisão: III | | | | | | Homogeneização (R\$/m ²) |
|---|------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------------|
| | | | | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | |
| 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 |
| | | | | | | | | | | Valor Mínimo 2.368,10 |
| | | | | | | | | | | Saneamento das Amostras (+/-30%) |
| | | | | | | | | | | Valor Máximo 4.397,91 |

Cálculo Valor Avaliação

| | | |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|
| Área do Terreno (m ²): 0,00 | Valor m ² : R\$ 0,00 | Valor Terreno: R\$ 0,00 |
| Área da Edificação (m ²): 45,95 | Valor m ² : R\$ 3.383,01 | Valor Edificação: R\$ 155.000,00 |
| Valor de Liquidez: R\$ 125.000,00 | Valor Imóvel: | 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 (m ²) | Valor | Valor de Liquidação Forçada |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------|-----------|------------------------|-------|-----------------------------|
| 94082 | 0 | Indefinido | | | | |

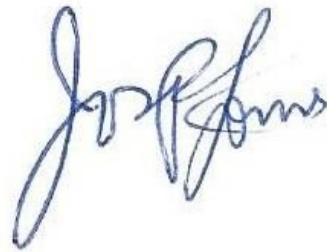
Valor Imóvel R\$ 155.000,00 Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco mil reais

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


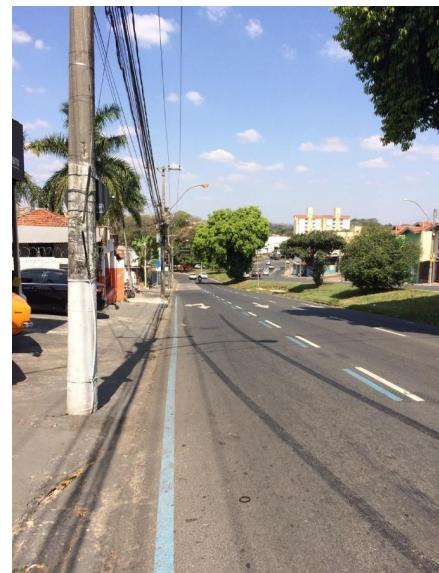
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 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

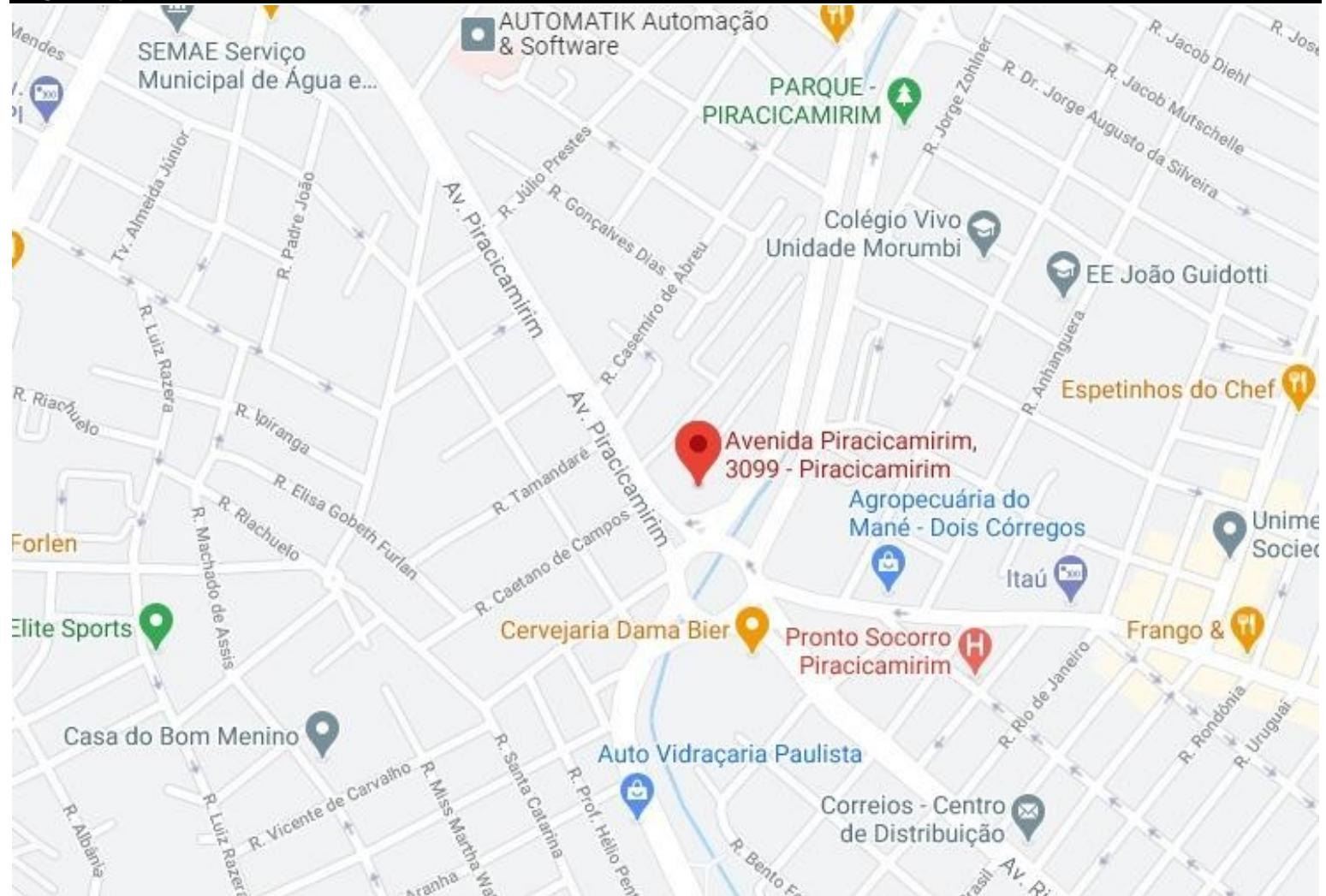
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagen - Mapa



Representação: Mapa

Cadastro de Imóveis

Situação cadastral: ATIVO

CPD: 1571550

Inscrição Cadastral (DSQL): 0107008908480509

Logradouro do imóvel: AVENIDA PIRACICAMIRIM, 3099

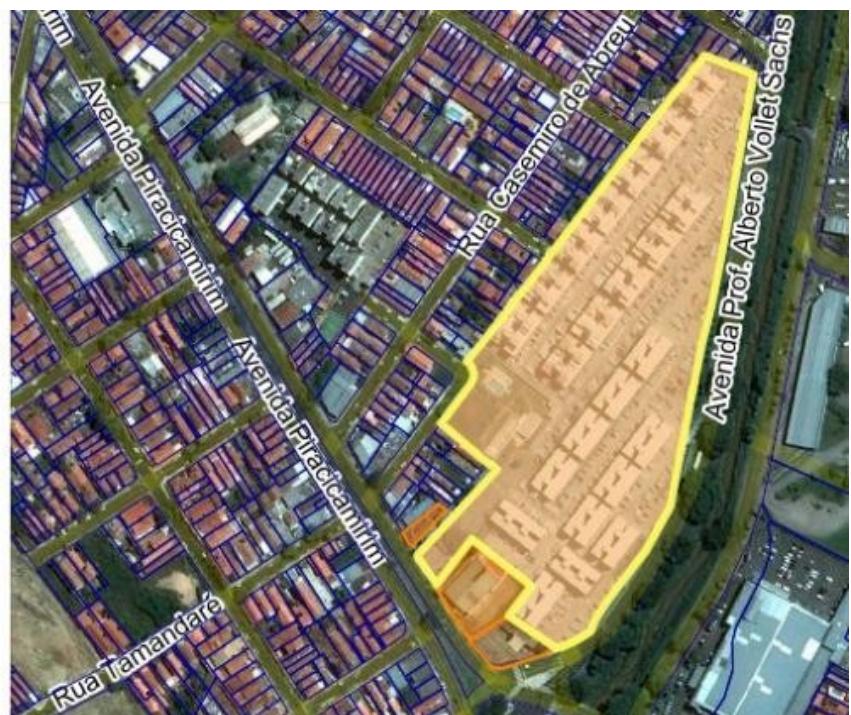
Área terreno: 42019,06

Área construída - Cadastro Imobiliário: 88.12

Lot No.

Quadrat

Loteamento: Nil



Representação: Mapa