

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PAGANO E CASTRO SPE LTDA	CNPJ do Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário 18370598000176	Nome Empreendimento Vilaboim Center		
Valor Compra Venda R\$ 1.000	Data Venda	Data Avaliação 04/10/2019		Nº Controle Interno GA0072
Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 178.489		
Logradouro AV CORONEL FERNANDO FERREIRA LEITE	Nº 535	Andar	Complemento	
Bairro RESIDENCIAL FLORIDA	Cidade RIBEIRAO PRETO	UF SP	CEP 14026-282	Latitude
				Longitude

Características Gerais do Empreendimento

Uso do Edifício: Misto	Nº Andares por Bloco: 23	Unidades Por Andar: 24	Nº Total de Unidades: 248	
Nº Dormitórios:	Minímo: 1	Máximo: 2	Padrão Acabamento Imóvel	Estado Conservação Imóvel
Nº Suites:	1	2	<input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção
Nº Vagas Garagem / Unidade:	1	1		
Nº de Elevadores:	3			
Nº Blocos:	2			
Idade Aparente Imóvel Avaliando:	2			

Type das Unidades Avaliadas	Estado Conservação Edifício	Fechamento das Paredes
<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Misto	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Gesso <input type="checkbox"/> Parede de Madeira <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo (drywall)

Infraestrutura do Edifício
<input 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
<input checked="" type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins

Resumo / Descrição do Empreendimento

Trata-se de um empreendimento comercial e residencial. A parte residencial, a partir do 8º pavimento, não foi vistoriada (não faz parte do escopo dessa avaliação). Os elevadores e garagens da parte comercial não dão acesso à área residencial. A parte comercial (hotel) vai até o 7º pavimento, conta com 24 unidades por andar, 3 elevadores, piscina, sauna, bar, lobby, restaurante, academia e sanitários. No térreo também existem 3 lojas comerciais com acesso para a rua e para o lobby, além de um restaurante aberto ao público. Segue descrição das unidades:105 - disposição com 2 camas de solteiro e um banheiro201 - disposição com 1 cama de casal, banheiro e sala/copa204 - unidade ocupada, não vistoriada, foi vistoriada 421 - disposição com 2 camas de solteiro e um banheiro502 - disposição com 1 cama de casal, banheiro e sala/copa513 - unidade ocupada, não vistoriada521 - unidade ocupada, não vistoriada523 - disposição com 2 suites conjugadas, 1 cama de casal com 1 banheiro/ 2 camas de solteiro com 1 banheiro, porta de acesso entre as suites602 - disposição com 1 cama de casal, banheiro e sala/copa613 - unidade PNE, disposição com 1 cama de casal e 1 banheiro621 - unidade ocupada, não vistoriada623 - disposição com 2 suites conjugadas, 1 cama de casal com 1 banheiro / 2 camas de solteiro com 1 banheiro, porta de acesso entre as suites701 - disposição com 1 cama de casal, banheiro e sala/copa705 - disposição com 2 camas de solteiro e um banheiro707 - disposição com 1 cama de casal e um banheiro710 - unidade ocupada, não vistoriada713 - unidade ocupada, não vistoriada723 - disposição com 2 suites conjugadas, 1 cama de casal com 1 banheiro / 2 camas de solteiro com 1 banheiro, porta de acesso entre as suites

Caracterização da Região

Região: Residencial Multifamiliar	Padrão da Região:: Normal-alto	Tipo Pavimentação: Asfalto
Serviços Públicos e Comunitários	Infraestrutura Urbana	

<input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola	<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"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado	
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	
<input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		

Fatores Valorizantes	Restritivos:
<input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Localização	Valor Imóveis na Região	Tendência Uso Terreno	Área Urbanizada
<input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%

Terreno
Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acentuado) Dimensões Área (em m²): 3.782,89 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) Área não Averbada: _____ m² Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m <input type="checkbox"/> Favela Fração Ideal: _____ %

Tipo de Implantação
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)
Quantidade
Tipo Acabamento Piso

Dormitório	1	Laminado	Massa Corrida	Pintura	Alumínio
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo	Pintura	Alumínio

Observações sobre as Unidades:
Cálculo Valor Avaliação

Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 6.013.000,00
Outras Informações

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?	Indício Ocupação Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado

Observações:

Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno: GA0072

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA CIVILTRIX	Nome do Avaliador LUIS FELIPE MATOS DE ROSIS	CREA / CAU 5061044704D
Local e Data São Paulo 04/10/2019		

"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



Representação

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto



Representação Recepção

Descrição

Data Foto



Representação Sala de Espera

Descrição

Data Foto



Representação Refeitório

Descrição

Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto



Representação Banheiro

Descrição

Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto

Laudo de avaliação de imóveis

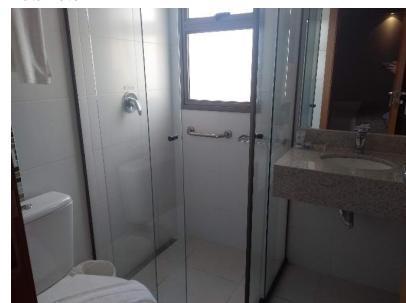
Nº Controle Interno: GA0072



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Banheiro

Descrição

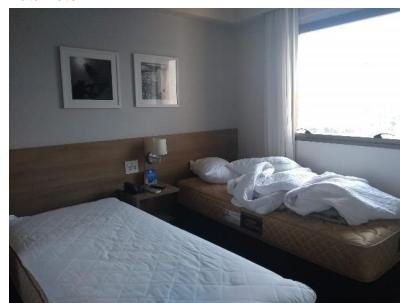
Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto



Representação

Descrição

Data Foto



Representação Banheiro Suíte

Descrição

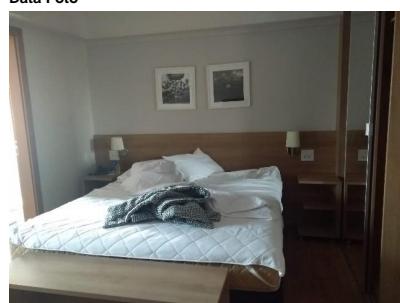
Data Foto



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto

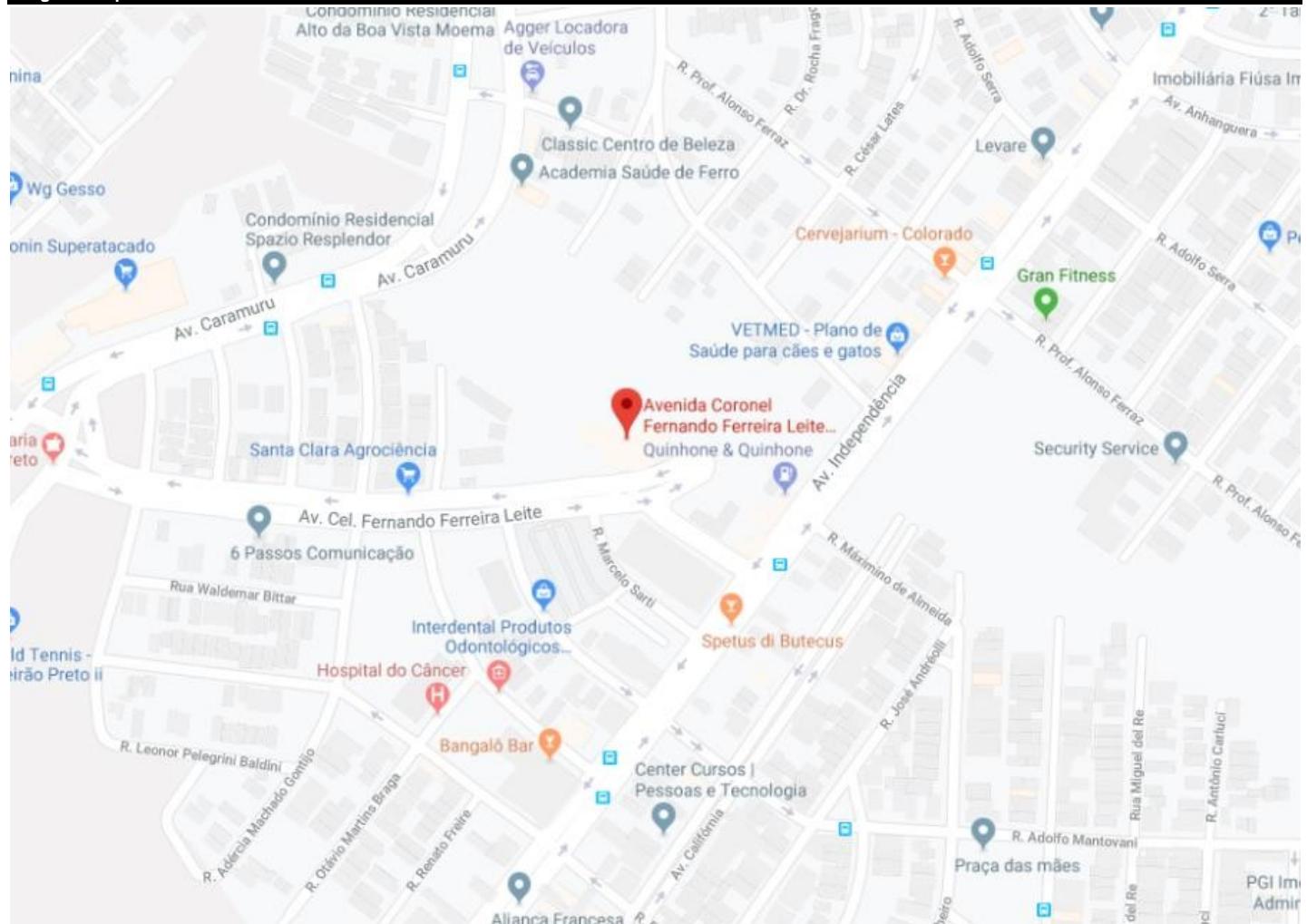


Representação

Descrição

Data Foto

Imagen - Mapa



Representação: Mapa

Unidades - Detalhamento

Tipo Imóvel Avaliado	Nº Unidade	Andar	Nº Bloco	Área Útil	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Área para fins de cálculo	Valor m²	Nº Dormitórios	Nº Suites	Nº Banheiros	Nº Vagas Estacionamento	Nº Vagas Descobertas	Fator Andar	Fator Extra	Fator Extra 1	Cálculo Valor Avaliação	Fração Ideal	Fator de Liquevidade	Valor de Liquezidez
Apartamento	105	1	1	27.162	23.0467	50.2087	27.162	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.988972318808537	1	R\$ 306.000,00	0.211831	0.694	R\$ 212.000,00
Apartamento	201	2	1	29.899	24.2309	54.1299	29.899	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.970163993519877	1	R\$ 331.000,00	0.23025	0.694	R\$ 230.000,00
Apartamento	204	2	1	27.162	23.0467	50.2087	27.162	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.988972318808537	1	R\$ 306.000,00	0.211831	0.694	R\$ 212.000,00
Apartamento	421	4	1	27.162	23.0467	50.2087	27.162	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.988972318808537	1	R\$ 306.000,00	0.211831	0.694	R\$ 212.000,00
Apartamento	502	5	1	29.899	24.2309	54.1299	29.899	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.970163993519877	1	R\$ 331.000,00	0.23025	0.694	R\$ 230.000,00
Apartamento	513	5	1	25.697	22.4128	48.1098	25.697	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1		1	R\$ 293.000,00	0.201972	0.694	R\$ 203.000,00
Apartamento	521	5	1	27.162	23.0467	50.2087	27.162	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.988972318808537	1	R\$ 306.000,00	0.211831	0.694	R\$ 212.000,00
Apartamento	523	5	1	45.5732	31.0126	76.5858	45.5732	R\$ 11.408,49	0	2	2	0	0	1	0.891732468873534	1	R\$ 464.000,00	0.335729	0.694	R\$ 322.000,00
Apartamento	602	6	1	29.899	24.2309	54.1299	29.899	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.970163993519877	1	R\$ 331.000,00	0.23025	0.694	R\$ 230.000,00
Apartamento	613	6	1	25.697	22.4128	48.1098	25.697	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1		1	R\$ 293.000,00	0.201972	0.694	R\$ 203.000,00
Apartamento	621	6	1	27.162	23.0467	50.2087	27.162	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.988972318808537	1	R\$ 306.000,00	0.211831	0.694	R\$ 212.000,00
Apartamento	623	6	1	45.5732	31.0126	76.5858	45.5732	R\$ 11.408,49	0	2	2	0	0	1	0.891732468873534	1	R\$ 464.000,00	0.335729	0.694	R\$ 322.000,00
Apartamento	701	7	1	29.899	24.2309	54.1299	29.899	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.970163993519877	1	R\$ 331.000,00	0.23025	0.694	R\$ 230.000,00
Apartamento	705	7	1	27.162	23.0467	50.2087	27.162	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	0.988972318808537	1	R\$ 306.000,00	0.211831	0.694	R\$ 212.000,00
Apartamento	707	7	1	25.4768	22.3176	47.7944	25.4768	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	1.00172268601164	1	R\$ 291.000,00	0.200491	0.694	R\$ 202.000,00
Apartamento	710	7	1	25.4768	22.3176	47.7944	25.4768	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1	1.00172268601164	1	R\$ 291.000,00	0.200491	0.694	R\$ 202.000,00
Apartamento	713	7	1	25.697	22.4128	48.1098	25.697	R\$ 11.408,49	0	1	1	0	0	1		1	R\$ 293.000,00	0.201972	0.694	R\$ 203.000,00
Apartamento	723	7	1	45.5732	31.0126	76.5858	45.5732	R\$ 11.408,49	0	2	2	0	0	1	0.891732468873534	1	R\$ 464.000,00	0.335729	0.694	R\$ 322.000,00

Nº total de Unidades carregadas: 18

Total das Avaliações por Unidade: