

Laudo de avaliação de imóveis

CP imóvel com garantia PJ

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\$ 1,00		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
	Mínimo:		Máximo:	Padrão Acabamento Imóvel		Estado Conservação Imóvel
Nº Dormitórios:	1		2	<input checked="" type="checkbox"/> Alto		<input checked="" type="checkbox"/> Bom
Nº Suítes:	1		2	<input type="checkbox"/> Normal		<input type="checkbox"/> Regular
Nº Vagas Garagem / Unidade:	1		1	<input type="checkbox"/> Baixo		<input type="checkbox"/> Ruim
Nº de Elevadores:	3			<input type="checkbox"/> Mínimo		<input type="checkbox"/> Em Construção
Nº Blocos:	2					
Idade Aparente Imóvel Avaliando:	2					
Tipo 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"/> Parede de Gesso (drywall) <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
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 suítes conjugadas, 1 cama de casal com 1 banheiro / 2 camas de solteiro com 1 banheiro,porta de acesso entre as suítes602 - 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 suítes conjugadas, 1 cama de casal com 1 banheiro / 2 camas de solteiro com 1 banheiro,porta de acesso entre as suítes701 - 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 suítes conjugadas, 1 cama de casal com 1 banheiro / 2 camas de solteiro com 1 banheiro,porta de acesso entre as suítes						
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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano				
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	Topografia		Dimensões			
<input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Área (em m²):3.782,89 m² Testada (Frente): m Lado Direito: m			
			Área não Averbada: m² Fundos: m Lado Esquerdo: m			
			Fração Ideal: %			
Tipo de Implantação						
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado						
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)						
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto
Dormitório	1	Laminado		Massa Corrida		Alumínio
Banheiro	1	Cerâmico		Azulejo		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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		
Observações:						

Laudo Laudão

(Versão: JAN2018)

Página 1 / 6

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



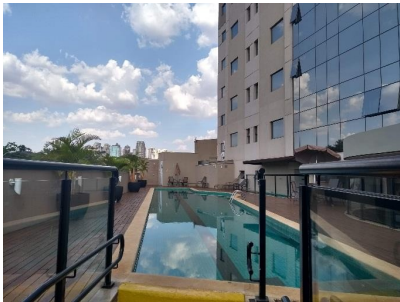
Representação Refeitório
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação Fachada
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro Suite
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro Suite
Descrição
Data Foto

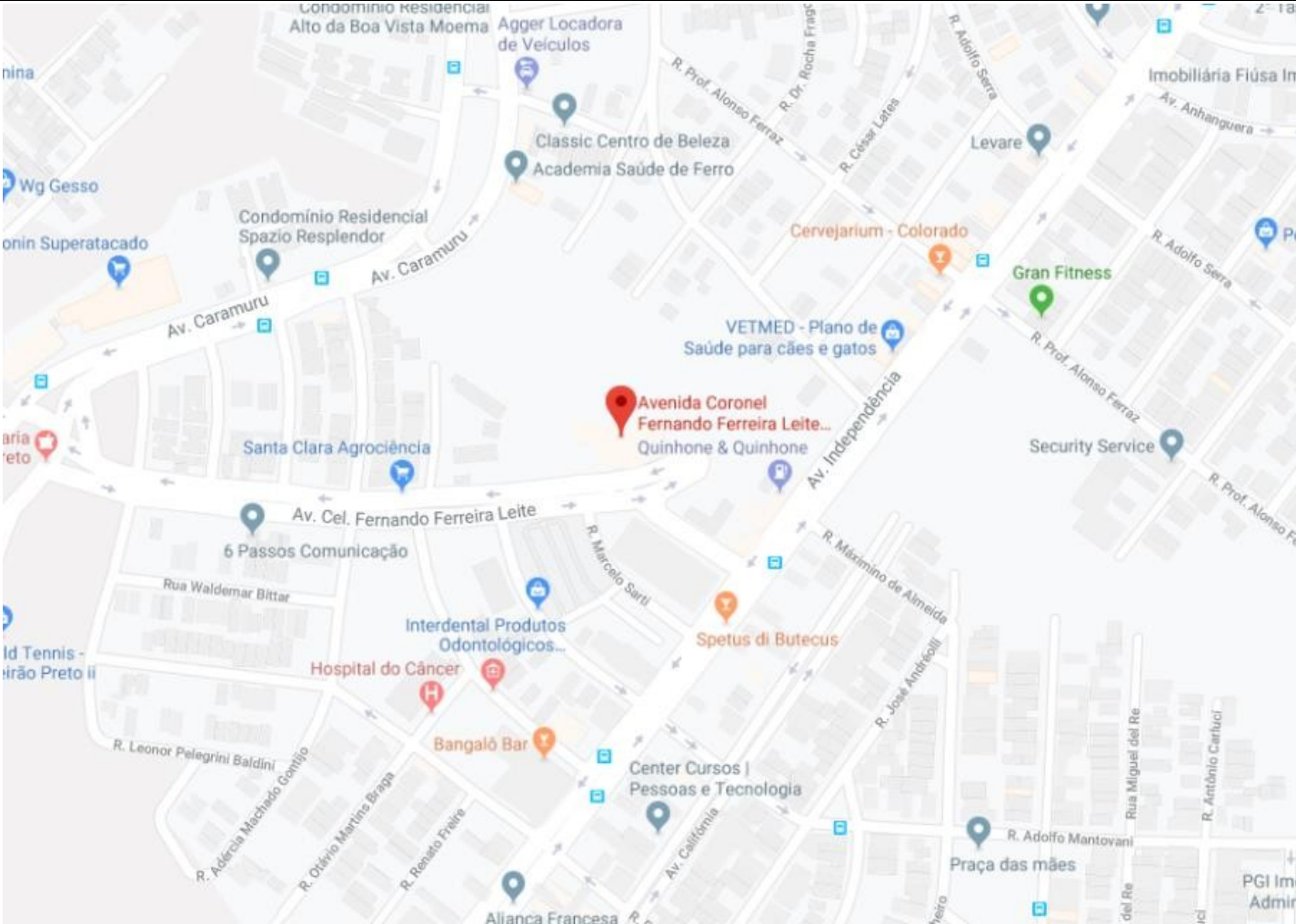


Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

Unidades - Detalhamento																				
Tipo Imóvel Avaliando	Nº Unidade	Andar	Nº Bloco	Área Útil	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Área para fins de cálculo	Valor m²	Nº Dormitórios	Nº Suítes	Nº Banheiros	Nº Vagas Estacionamento	Nº Vagas Descobertas	Fator Andar	Fator Extra	Fator Extra 1	Cálculo Valor Avaliação	Fração Ideal	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
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	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	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	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:										