

| Identificação do Imóvel | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JULIANA APARECIDA VICENTE SOARES | | Nº CPF / CNPJ 27172469836 | | Nome Empreendimento | |
| Valor Compra Venda R\$ 289.848,11 | | Data Venda | | Nº Controle Interno 01 0007 4598.23000.191-2 | |
| Proprietário / Construtora | | Nº Cartório: 1 | | Matrícula: 64010 | |
| Logradouro R VALERIANO REIS | | Nº 534 | | Andar | |
| Bairro PARQUE RIBEIRAO PRETO | | Cidade RIBEIRAO PRETO | | UF SP | |
| | | CEP 14031-360 | | Latitude -21.196374 | |
| | | | | Longitude -47.843461 | |
| Caracterização da Região | | | | | |
| Região <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 | | Infraestrutura Urbana <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"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto | | Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | |
| Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo | | Análise da Região do Bairro 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 Limites do Bairro | | 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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) | | Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular | | Dimensões Área (em m²): 238,30 m² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 23,80 m Fração Ideal: _____ % Fundos: 10,00 m Lado Esquerdo: 23,86 m | |
| Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado | | Nome Acompanhante Vistoria: | | Contato Telefônico Acompanhante: | |
| Tipo do 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 Avaliando | | | | | |
| Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando | | | | | |
| Nº Andares/Pavimentos: | | Unidades Por Andar: | | Nº Total de Unidades: | |
| | | | | Nº de Elevadores: | |
| | | | | Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano | |
| Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos | | Uso do Edifício: Residencial | | Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo | |
| | | | | Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação | |
| Infraestrutura do Edifício <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 | | | | | |
| Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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 | | Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado | | Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção | |
| | | | | Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção | |
| | | | | Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo | |
| Uso Imóvel: Residencial | | Fechamento das Paredes: Alvenaria | | Nº Banheiros: 1 | |
| Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco | | Esquadrias Alumínio | | Nº Andares do Imóvel Avaliando 1 | |
| | | | | Nº Dormitórios 1 | |
| Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 204,70 m² Área Averbada: 0 m² Área não Averbada 204,7 m² | | Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0 | | Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input 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: 06/12/2018
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Construção averbada mas não quantificada. Para os cálculos consideramos a área construída informada no IPTU. | | |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de Contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Vistoria realizada por aspecto externo. Na data da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre o imóvel.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

| | | | | | |
|---|--|--------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Logradouro R PROFESSOR RENATO JARDIM | Nº 1871 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro PARQUE RIBEIRAO PRETO | Cidade RIBEIRAO PRETO | UF SP | CEP 14031-365 | Latitude 0 |
| | Descrição 02 quartos sendo 01 suíte, 03 banheiros, 02 vagas e demais dependências | | Fonte de Informações Re / Max | | Telefone (16) 3516-7788 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 1 | Nº Banheiros 3 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 25 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 207.000,00 | Data Venda / Oferta 06/12/2018 | Valor m² R\$ 1.710,74 | Padrão Normal | Testada (Frente) 5,00 |
| | Área Privativa 0 | | Área Comum (m²) | Vida Útil (em anos) 70 | |
| 2 | Logradouro R JORGE DE LIMA | Nº 367 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro JARDIM MARIA GORETTI | Cidade RIBEIRAO PRETO | UF SP | CEP 14030-320 | Latitude 0 |
| | Descrição 02 quartos, 01 banheiro, 02 vagas e demais dependências | | Fonte de Informações Pirâmide Imóveis | | Telefone (16) 2111-8880 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 2 | Nº Banheiros 1 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 20 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00 | Data Venda / Oferta 06/12/2018 | Valor m² R\$ 1.750,00 | Padrão Normal | Testada (Frente) 5,00 |
| | Área Privativa 0 | | Área Comum (m²) | Vida Útil (em anos) 70 | |
| 3 | Logradouro R OSWALDO CRUZ | Nº S/N | Andar | Complemento LADO ESQUERDO N 672 | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro VILA VIRGINIA | Cidade RIBEIRAO PRETO | UF SP | CEP 14030-150 | Latitude 0 |
| | Descrição 02 quartos, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências | | Fonte de Informações Pirâmide Imóveis | | Telefone (16) 2111-8880 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 2 | Nº Banheiros 2 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 25 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00 | Data Venda / Oferta 06/12/2018 | Valor m² R\$ 2.324,42 | Padrão Normal | Testada (Frente) 10,00 |
| | Área Privativa 0 | | Área Comum (m²) | Vida Útil (em anos) 70 | |
| 4 | Logradouro R GRACA ARANHA | Nº 894 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro VILA VIRGINIA | Cidade RIBEIRAO PRETO | UF SP | CEP 14030-230 | Latitude 0 |
| | Descrição 03 quartos, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências + salão comercial | | Fonte de Informações Pirâmide Imóveis | | Telefone (16) 2111-8880 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 3 | Nº Banheiros 2 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 30 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00 | Data Venda / Oferta 06/12/2018 | Valor m² R\$ 2.278,48 | Padrão Normal | Testada (Frente) 12,00 |
| | Área Privativa 0 | | Área Comum (m²) | Vida Útil (em anos) 70 | |
| 5 | Logradouro R JULIO DE MESQUITA | Nº 1598 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro JARDIM MARIA GORETTI | Cidade RIBEIRAO PRETO | UF SP | CEP 14030-346 | Latitude 0 |
| | Descrição 02 quartos sendo 01 suíte, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências | | Fonte de Informações Sônia e Ramalho Imóveis | | Telefone (16) 4009-0600 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento 2 | Nº Dormitórios 1 | Nº Banheiros 2 | Idade Aparente Imóvel Avaliando 5 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00 | Data Venda / Oferta 06/12/2018 | Valor m² R\$ 2.681,82 | Padrão Normal | Testada (Frente) 6,00 |
| | Área Privativa 0 | | Área Comum (m²) | Vida Útil (em anos) 70 | |
| 6 | Logradouro R MARAJÓ | Nº S/N | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro VILA VIRGINIA | Cidade RIBEIRAO PRETO | UF SP | CEP 14030-500 | Latitude 0 |
| | Descrição Terreno | | Fonte de Informações Mundial Imóveis | | Telefone (16) 3977-2700 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Estacionamento | Nº Dormitórios | Nº Banheiros | Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00 | Data Venda / Oferta 06/12/2018 | Valor m² R\$ 866,67 | Padrão | Testada (Frente) 6,00 |
| | Área Privativa 0 | | Área Comum (m²) | Vida Útil (em anos) 0 | |

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I

Metodologia: Método de Custo Comparativo

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|
| Área do Terreno (m²): 238,30 | Valor m²: R\$ 565,00 | Valor Terreno: R\$ 134.639,50 |
| Área da Edificação (m²): 204,70 | Valor m²: R\$ 1.050,00 | Valor Edificação: R\$ 214.935,00 |
| Valor de Liquidez: R\$ 250.000,00 | Valor Imóvel: | R\$ 349.574,50 |
| | Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: | R\$ 350.000,00 |

Avaliação para Garantia de Financiamento

| | | |
|----------------------|----------------|---|
| Valor Terreno | R\$ 135.000,00 | Valor por extenso: cento e trinta e cinco mil reais |
| Valor Edificação | R\$ 215.000,00 | Valor por extenso: duzentos e quinze 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 |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-------|-----------------------------|
| 64010 | 0 | Indefinido | | | | |

| | | |
|--------------|----------------|--|
| Valor Imóvel | R\$ 350.000,00 | Valor por extenso: trezentos e cinquenta mil reais |
|--------------|----------------|--|

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa PEC Nome do Avaliador FABIO BETINASSI PARRO CREA / CAU 5060339216

| | |
|--|---|
| Local e Data Ribeirão Preto 18/01/2019 |  |
|--|---|

"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 Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/12/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/12/2018



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 06/12/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/12/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/12/2018

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

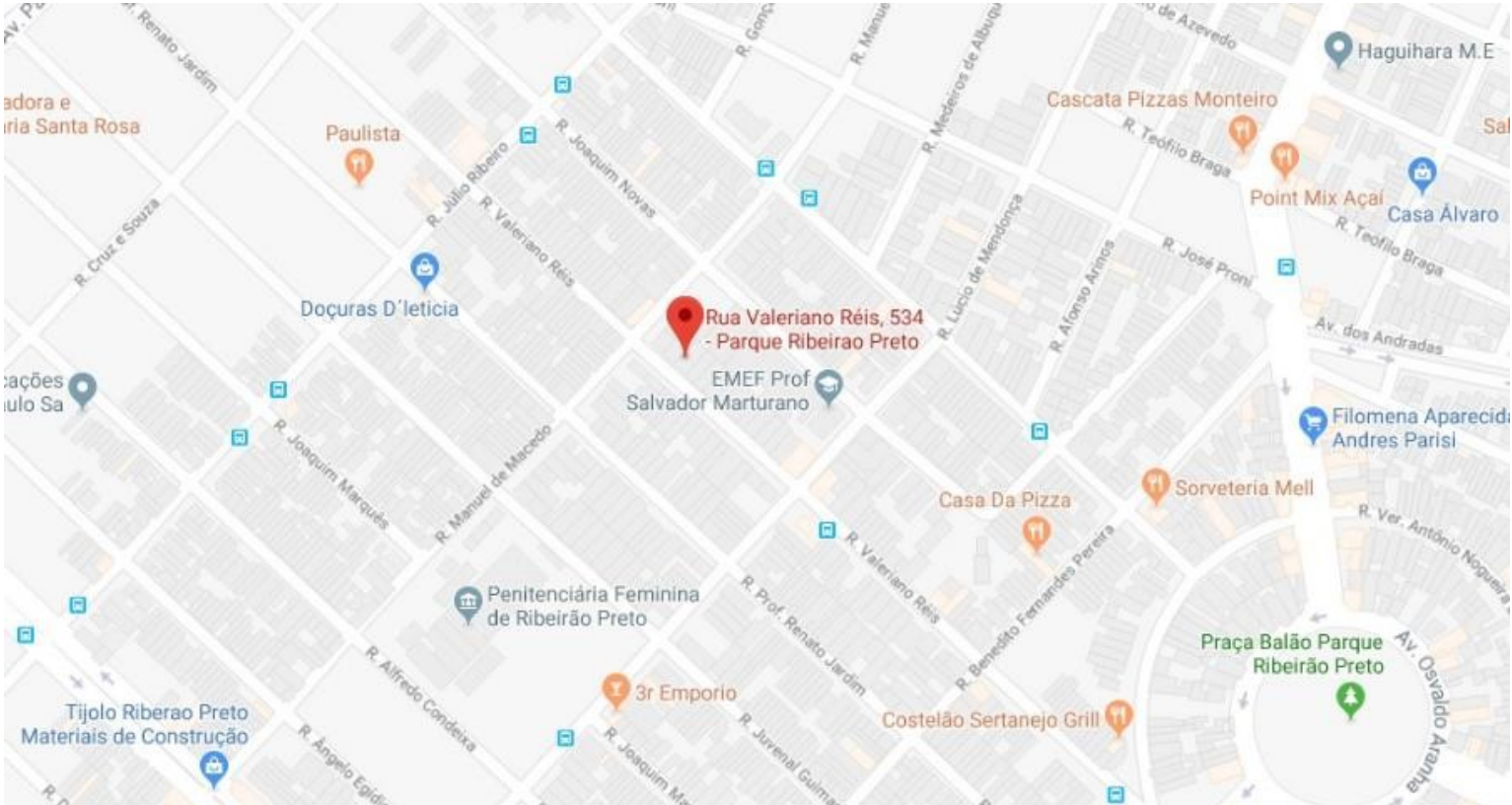
Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Fotos da Amostra 6

Imagem - Mapa



Representação: Mapa