

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PEDRO PRANDO DAVANSO		Nº CPF / CNPJ 49037227830		Nome Condomínio/Empreendimento -	
Valor Compra Venda R\$ 315.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010068311	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 1.592	
Logradouro R BAHIA		Nº 159		Andar -	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade ESTRELA D OESTE		UF SP	
		CEP 15650-000		Latitude -20.284643	
				Longitude -50.400576	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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 (na via do lote) <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 / Depreciação <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"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - 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/Setor 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/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 220,50 m ² Testada (Frente): 10,50 m Lado Direito: 21,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,50 m Lado Esquerdo: 21,00 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 de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
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 acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Condomínio <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(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 3 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	---	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 2	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 107,45 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 107,45 m ² Área Averbada: 107,45 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 2		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 Sim Não

- Data da Vistoria: 24/02/2021
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 A vistoria realizada no imóvel foi externa, por isso, não foi realizada a medição no local.
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 A vistoria realizada no imóvel foi externa, por isso, não foi realizada a medição no local.
 - 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?
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
 A vistoria realizada no imóvel foi externa, por isso, não foi verificar o estado de conservação do imóvel.
 - 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?
 - 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?
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. Para fins de cálculo adota-se a área construída informada no documento de matrícula (107,45m²).

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R MACAPA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Santos Reis	Cidade Estrela D'Oeste	UF SP	CEP 15650-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Comparativo 01		Fonte de Informações S. Maria Imobiliária		Telefone (17) 3833-3456
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando			
	Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00	Data Venda / Oferta 24/02/2021	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 270,00		Área da Edificação (m²) 0,00		
2	Logradouro R MACAPA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Santos Reis	Cidade Estrela D'Oeste	UF SP	CEP 15650-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Comparativo 02		Fonte de Informações Carol Corretora		Telefone (17) 99605-1614
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 24/02/2021	Valor m² R\$ 2.065,12	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 145,27		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 224,00		Área da Edificação (m²) 145,27		
3	Logradouro R JUNDIAI	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Santos Reis	Cidade Estrela D'Oeste	UF SP	CEP 15650-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Comparativo 03		Fonte de Informações Carol Corretora		Telefone (17) 99605-1614
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00	Data Venda / Oferta 24/02/2021	Valor m² R\$ 2.395,54	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 89,75		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 190,00		Área da Edificação (m²) 89,75		
4	Logradouro R AMAPA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Santos Reis	Cidade Estrela D'Oeste	UF SP	CEP 15650-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Comparativo 04		Fonte de Informações Francisco Canato Corretor		Telefone (17) 99635-6245
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 206.595,00	Data Venda / Oferta 24/02/2021	Valor m² R\$ 2.354,90	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 87,73		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 240,00		Área da Edificação (m²) 87,73		
5	Logradouro R AMAPA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Santos Reis	Cidade Estrela D'Oeste	UF SP	CEP 15650-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Comparativo 05		Fonte de Informações Francisco Canato Corretor		Telefone (17) 99635-6245
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 241.337,14	Data Venda / Oferta 24/02/2021	Valor m² R\$ 2.104,81	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 114,66		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70
	Área Total do Terreno (em m²) 128,00		Área da Edificação (m²) 114,66		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	25,00	36	Regular	0,00	0,7530	20,00	0,8024
3	70	25,00	36	Regular	0,00	0,7530	20,00	0,8024
4	70	30,00	43	Regular	0,00	0,6840	20,00	0,7472
5	70	15,00	21	Regular	0,00	0,8580	20,00	0,8864

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	70.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	63.000,00
2	300.000,00	145,27	1.554,54	1,200	0,8024	1.496,84	217.445,95	0,90	74.298,64
3	215.000,00	89,75	1.554,54	1,200	0,8024	1.496,84	134.341,39	0,90	72.592,75
4	206.595,00	87,73	1.554,54	1,200	0,7472	1.393,86	122.283,34	0,90	75.880,49
5	241.337,14	114,66	1.554,54	1,200	0,8864	1.653,53	189.593,75	0,90	46.569,05

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	270,00	233,33	1,0519	1,1000	269,98
Amostra 2	224,00	331,69	1,0040	1,1000	366,32
Amostra 3	190,00	382,07	0,9638	1,1000	405,06
Amostra 4	240,00	316,17	1,0214	1,1000	355,23
Amostra 5	128,00	363,82	0,9345	1,1000	373,99

Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS	354,12
(1) - Área, (2) - Fator Localização					Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 247,88
						Valor Máximo 460,35

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	107,45	354,12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	354,12	78.083,46

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	3,00	4	Regular	0,00	0,9760	20,00	0,9808

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
107,45	1.554,54	1,200	0,9808	1.829,63	224.093,89

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
78.083,46	224.093,89	1,0000	302.177,35

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 220,50	Valor m²: R\$ 354,12	Valor Terreno: R\$ 78.083,46
Área da Edificação (m²): 107,45	Valor m²: R\$ 2.085,56	Valor Edificação: R\$ 224.093,89
Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 302.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 302.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 78.083,46	Valor por extenso: setenta e oito mil e oitenta e três reais e quarenta e seis centavos
Valor Edificação	R\$ 224.093,89	Valor por extenso: duzentos e vinte e quatro mil e noventa e três reais e oitenta e nove centavos
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
1.592	0	Indefinido				

Valor Imóvel: R\$ 302.000,00 Valor por extenso: trezentos e dois mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:
 Nome Companhia Avaliação UON Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada CREA / CAU 1969854

<p>Local e Data São Paulo 25/02/2021</p>	
---	---

"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 24/02/2021



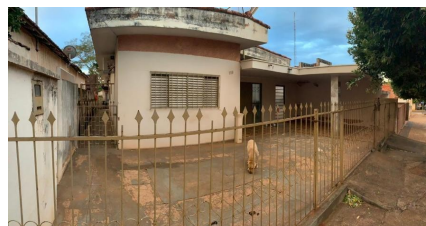
Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 24/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 24/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 24/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 24/02/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 24/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 24/02/2021



Representação Garagem
Descrição
 Data Foto 24/02/2021



Representação Pátio
Descrição Medidor de energia
 Data Foto 24/02/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 24/02/2021

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa

Coordenadas - Avaliando :

20°17'4.14"S 50°24'1.98"W



Representação: Mapa



Representação: Mapa