

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FERNANDO FERRATO		Nº CPF / CNPJ 06260808860		Nome Empreendimento EDIFÍCIO RESIDENCIAL PAU BRASIL	
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 07028823001124-3	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 69.494	
Logradouro R ARNALDO VICTALIANO		Nº 1000		Andar 4	
Bairro JARDIM CASTELO BRANCO		Cidade RIBEIRAO PRETO		UF SP	
		CEP 14091-283		Latitude -21.192040	
				Longitude -47.785790	
Caracterização da Região					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Mista		Infraestrutura <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"/> Cisterna/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 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 type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque 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"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-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 <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 1,353006 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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 Avaliado					
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº Andares Tipo: 9		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 36	
				Nº de Elevadores: 2	
				Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição dos Andares		Uso Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Imóvel <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 type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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 Anos 15 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 checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 1	
Fachada Textura / Cerâmico		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 109,81 m² Área Comum (m²): 63,77 m² Área Total (m²): 173,58 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 2 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		Piso	
				Parede	
				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:

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre o imóvel. Imóvel ocupado. Vistoria realizada por aspecto externo.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R ARNALDO VICTALIANO	Nº 1000	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PRESIDENTE MEDICI	Cidade RIBEIRAO PRETO	UF SP	CEP 14091-313	Latitude 0
	Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações Martinelli Imóveis		Telefone (16) 3965-4242
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 13/10/2018	Valor m² R\$ 3.636,36	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro R ARNALDO VICTALIANO	Nº 1000	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PRESIDENTE MEDICI	Cidade RIBEIRAO PRETO	UF SP	CEP 14091-313	Latitude 0
	Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 02 banheiros, 02 vagas e demais dependências		Fonte de Informações Martinelli Imóveis		Telefone (16) 3965-4242
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 13/10/2018	Valor m² R\$ 3.363,64	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R ALDO FOCOSI	Nº 205	Andar	Complemento APTO 51	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PRESIDENTE MEDICI	Cidade RIBEIRAO PRETO	UF SP	CEP 14091-310	Latitude 0
	Descrição 03 quartos, 01 vaga e demais dependências		Fonte de Informações Fernando Corretor		Telefone (16) 98816-5054
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 13/10/2018	Valor m² R\$ 2.904,16	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 72.31		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R ALDO FOCOSI	Nº 170	Andar 5	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PRESIDENTE MEDICI	Cidade RIBEIRAO PRETO	UF SP	CEP 14091-310	Latitude 0
	Descrição 03 quartos sendo 01 suíte, 01 vaga e demais dependências		Fonte de Informações Marcia		Telefone (16) 98164-3404
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 13/10/2018	Valor m² R\$ 3.461,54	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 78		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro R ARNALDO VICTALIANO	Nº 881	Andar	Complemento APTO 31 BLOCO 2	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PRESIDENTE MEDICI	Cidade RIBEIRAO PRETO	UF SP	CEP 14091-313	Latitude 0
	Descrição 03 quartos, 02 banheiros, 01 vaga e demais dependências		Fonte de Informações Marcos		Telefone (16) 98141-8048
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 13/10/2018	Valor m² R\$ 2.233,32	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 76.12		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I		Grau de Precisão: I	
Metodologia: Método de Custo Comparativo			
Fatores:			
Cálculo Valor Avaliação			
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 109,81	Valor m²: R\$ 3.190,00	Valor Edificação: R\$ 350.293,90	
Valor de Liquidez: R\$ 260.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 350.293,90	
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 350.000,00	


Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta 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
69.494	2	Vaga de Garagem				
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 17/10/2018		

"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 Fachada
Descrição
Data Foto 13/10/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/10/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/10/2018



Representação
Descrição Logradouro
Data Foto 13/10/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/10/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/10/2018

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa

