

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ZACARIAS ALVES COSTA

Nº CPF / CNPJ 61253669872

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda R\$ 115.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3019/3300

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 1

Matrícula 99.570

Logradouro R GUALTER DE CARVALHO

Nº 4351

Andar

Complemento

Bairro/Setor JARDIM SANTA LUCIA

Cidade SAO JOSE DO RIO PRETO

UF SP

CEP 15040-180

Latitude -20.799792

Longitude -49.406724

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região

☐Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☒Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos / Depreciação

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Transporte Público - Metrô

☒Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☒Segurança pública

☒Transporte Público - Outros

☐Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☐Parque

☐Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo/Popular

☒Normal//Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☐Regular

☒Irregular

Dimensões

Área Total: 0,00 m²

Testada (Frente): m

Lado Direito: m

Fração Ideal: 1,250000 %

Fundos m

Lado Esquerdo: m

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo do Acompanhante

☐Corretor

☐Proprietário / Construtora

☐Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

☐Responsável Construtora

☐Engenheiro da Obra

☐Zelador

☐Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº de Pavimentos: 4

Nº Unidades Por Andar: 4

Nº Total de Unidades no condomínio: 16

Nº de Elevadores:

Valor Condomínio:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio

☐Alto

☐Normal-alto

☐Normal//Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☐Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☐Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☒Interfone

☐Quadra Esportiva

☐Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☐TV a Cabo

☐TV Satélite

☒Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☐Casa

☒Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal//Médio

☐Baixo/Popular

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 0

Fachada Principal Vidro

Esquadrias Ferro

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 0

Dimensões

Área Privativa: 46,64 m²

Área Comum (m²): 6,64 m²

Área Total (m²): 53,28 m²

Área Averbada: m²

Área não Averbada m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0

Faça Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☐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

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☒

☐

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada 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?

☒

☐

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

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 1 / 5

Amostras:

1

Logradouro R GUALTER DE CARVALHO

Nº 4400

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SANTA LUCIA

Cidade SAO JOSE DO RIO PRETO

UF SP

CEP 15040-180

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 1 quarto, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Imobiliária Oliva

Telefone (17) 3202-4000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00

Data Venda / Oferta 27/08/2024

Valor m² R\$ 3.529,41

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 68

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R GUALTER DE CARVALHO

Nº 4351

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SANTA LUCIA

Cidade SAO JOSE DO RIO PRETO

UF SP

CEP 15040-180

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

Fonte de Informações Marcio Cardoso Imóveis

Telefone (17) 3363-9901

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 27/08/2024

Valor m² R\$ 2.881,36

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 59

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R GUALTER DE CARVALHO

Nº 4351

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SANTA LUCIA

Cidade SAO JOSE DO RIO PRETO

UF SP

CEP 15040-180

Latitude 0

Longitude 0

Descrição 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

Fonte de Informações FIT PRIME EMPREENDIMENTOS

Telefone (17) 3213-2295

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 27/08/2024

Valor m² R\$ 3.000,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R GUALTER DE CARVALHO

Nº 4381

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SANTA LUCIA

Cidade SAO JOSE DO RIO PRETO

UF SP

CEP 15040-180

Latitude -20.799943

Longitude -49.406935

Descrição 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

Fonte de Informações Locabens Negócios Imobiliários

Telefone (17) 4009-9000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00

Data Venda / Oferta 27/08/2024

Valor m² R\$ 2.800,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R SANTA PAULA

Nº 3962

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SANTA LUCIA

Cidade SAO JOSE DO RIO PRETO

UF SP

CEP 15040-190

Latitude -20.802212

Longitude -49.418146

Descrição 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

Fonte de Informações Locabens Negócios Imobiliários

Telefone (17) 4009-9000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00

Data Venda / Oferta 27/08/2024

Valor m² R\$ 3.272,73

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 55

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1		240.000,00	3.529,41	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.352,94	
Amostra 2		170.000,00	2.881,36	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.737,29	
Amostra 3		150.000,00	3.000,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.850,00	
Amostra 4		140.000,00	2.800,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.660,00	
Amostra 5		180.000,00	3.272,73	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.109,09	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Padrão de Construção										
									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.941,86
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.059,30 Valor Máximo 3.824,42

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 46,64	Valor m²: R\$ 2.941,86	Valor Edificação: R\$ 137.208,35
Valor de Liquidez: R\$ 103.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 137.208,35
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 137.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 137.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e sete 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
99.570	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 137.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e sete mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação PEC

Nome do Avaliador FABIO BETINASSI PARRO

CREA / CAU 5060339216

Local e Data

Ribeirão Preto

29/08/2024



"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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação
Descrição
Data Foto 28/08/2024



Representação
Descrição
Data Foto



Representação	Descrição	Data Foto
		



Representação
Descrição
Data Foto



Representação	Descrição	Data Foto
		



Representação	Descrição	Data Foto
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa