

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUCAS PEREIRA RIGON		Nº CPF / CNPJ 02507583002	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 190.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 14713699	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício	Matrícula 46343		
Logradouro R MINUANO	Nº 157	Andar	Complemento LT 1 QD 11	
Bairro/Setor PASQUALINI	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93224-520	Latitude -29.829852 Longitude -51.135990

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Parque <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping	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 CAMBOIM, LOMBA DA PALMEIRA	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"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 112,03 m ² Fração Ideal: _____ % Testada (Frente): 6,59 m Fundos 6,59 m Lado Direito: 17,00 m Lado Esquerdo: 17,00 m
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria: Alison	Contato Telefônico Acompanhante: (51) 99164-1602
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado				
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 Avaliado <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 type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 1 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 43,58 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 43,58 m ² Área Averbada: 43,58 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1	Face Imóvel <input checked="" 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
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICA	PINTURA E REVEST. CERÂMICO	LAJE
Banheiro social	1	CERÂMICA	PINTURA E REVEST. CERÂMICO	LAJE
Cozinha	1	CERÂMICA	PINTURA E REVEST. CERÂMICO	LAJE
Dormitório	2	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE

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

Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 18/06/2021
- 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
- Há divergência em relação a área de terreno do imóvel informada na matrícula e IPTU do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área de terreno constante em matrícula. A área construída está convergente.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.
- 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 possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. O imóvel se encontra acabado, sem sinais de obra/reforma no atual momento. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui uma vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-a em consideração para o cálculo. A fração ideal mencionada em matrícula é de 8,01%. A matrícula menciona a área de terreno de 112,03 m², área construída de 43,58 m²; o IPTU do imóvel menciona a área de terreno de 112,07 m², área construída de 43,58 m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula. Não foi possível obter informações sobre as divergências de áreas das documentações e verificada "in loco". Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. O imóvel não possui área de cobertura leve não averbada. Apesar de constar em matrícula que o imóvel é uma casa de condomínio, trata-se de uma casa isolada em rua pública. O imóvel possui acesso independente e medidores de água e energia individualizado.

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


1	Logradouro R MAJOR DE SOUZA LIMA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.2 km
	Bairro/Setor SAO JOSE	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93218-240	Latitude -29.814357 Longitude -51.144206
	Descrição Casa com 2 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, sala, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Maicon Schuch dos Santos	Telefone (51) 3034-4400
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 18/06/2021	Valor m² R\$ 4.166,67	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro AV ANTONIO MOTA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.4 km
	Bairro/Setor VARGAS	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93222-094	Latitude -29.8134646 Longitude -51.1308628
	Descrição Casa com 1 quarto, 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações IMOBILIÁRIA REALIZA	Telefone (51) 99128-9284
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 245.000,00	Data Venda / Oferta 18/06/2021	Valor m² R\$ 4.711,54	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R PAULO BARBIERI DE MOURA	Nº 190	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6.3 km
	Bairro/Setor FORTUNA	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93212-154	Latitude -29.808000 Longitude -51.179765
	Descrição Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Vila Rica Sapucaia do Sul Vendas	Telefone (51) 3037-9322
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 181.000,00	Data Venda / Oferta 18/06/2021	Valor m² R\$ 4.525,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 40		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro R 25 DE JULHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2 km
	Bairro/Setor VARGAS	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93222-000	Latitude -29.817110 Longitude -51.138919
	Descrição Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações RUBASKI IMOBILIÁRIA	Telefone (51) 98106-5051
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 18/06/2021	Valor m² R\$ 4.222,22	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 45		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)				
5	Logradouro R PORTO VELHO	Nº 323	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.8 km
	Bairro/Setor VARGAS	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93219-090	Latitude -29.8029056 Longitude -51.1318112
	Descrição Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Imobiliária São Luiz Venda	Telefone (51) 3037-9393
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 225.000,00	Data Venda / Oferta 18/06/2021	Valor m² R\$ 4.591,84	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 49		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				

Tabela de homogeneização													
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III								
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo								
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	60,00	250.000,00	4.166,67	0,9000	1,0400	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		4.091,13	
Amostra 2	52,00	245.000,00	4.711,54	0,9000	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0700	1,0700		4.953,49	
Amostra 3	40,00	181.000,00	4.525,00	0,9000	0,9800	1,0500	1,0000	1,0000	1,0700	1,0700		4.456,91	
Amostra 4	45,00	190.000,00	4.222,22	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		3.830,40	
Amostra 5	49,00	225.000,00	4.591,84	0,9000	1,0300	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		4.460,95	
Fatores:											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	4.358,58	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.051,00
												Valor Máximo	5.666,15

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 43,58	Valor m²: R\$ 4.358,58	Valor Edificação: R\$ 189.946,77
Valor de Liquidez: R\$ 142.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 190.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 190.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 190.000,00	Valor por extenso: cento e noventa 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	
Valor Imóvel	R\$ 190.000,00	Valor por extenso: cento e noventa mil reais					

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador
		GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA
		CREA / CAU
		CREA-050159888-0
Local e Data		
Aracaju		
19/06/2021		

"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 Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 18/06/2021



Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 18/06/2021



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 18/06/2021



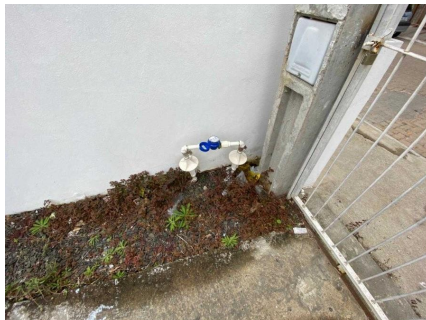
Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 18/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação Vaga de Garagem
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 18/06/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 18/06/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação
Descrição RUA
Data Foto 18/06/2021



Representação
Descrição RUA
Data Foto 18/06/2021



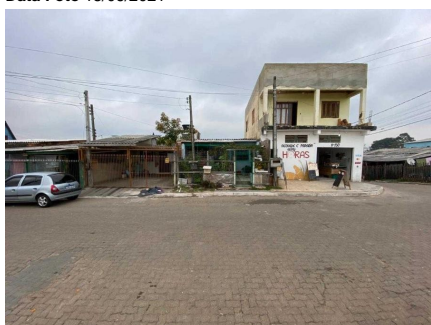
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 18/06/2021



Representação
Descrição VIZINHOS DIREITO E ESQUERDO
Data Foto 18/06/2021



Representação
Descrição VIZINHO FRONTAL
Data Foto 18/06/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/06/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/06/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/06/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/06/2021

Fotos da Amostra 5

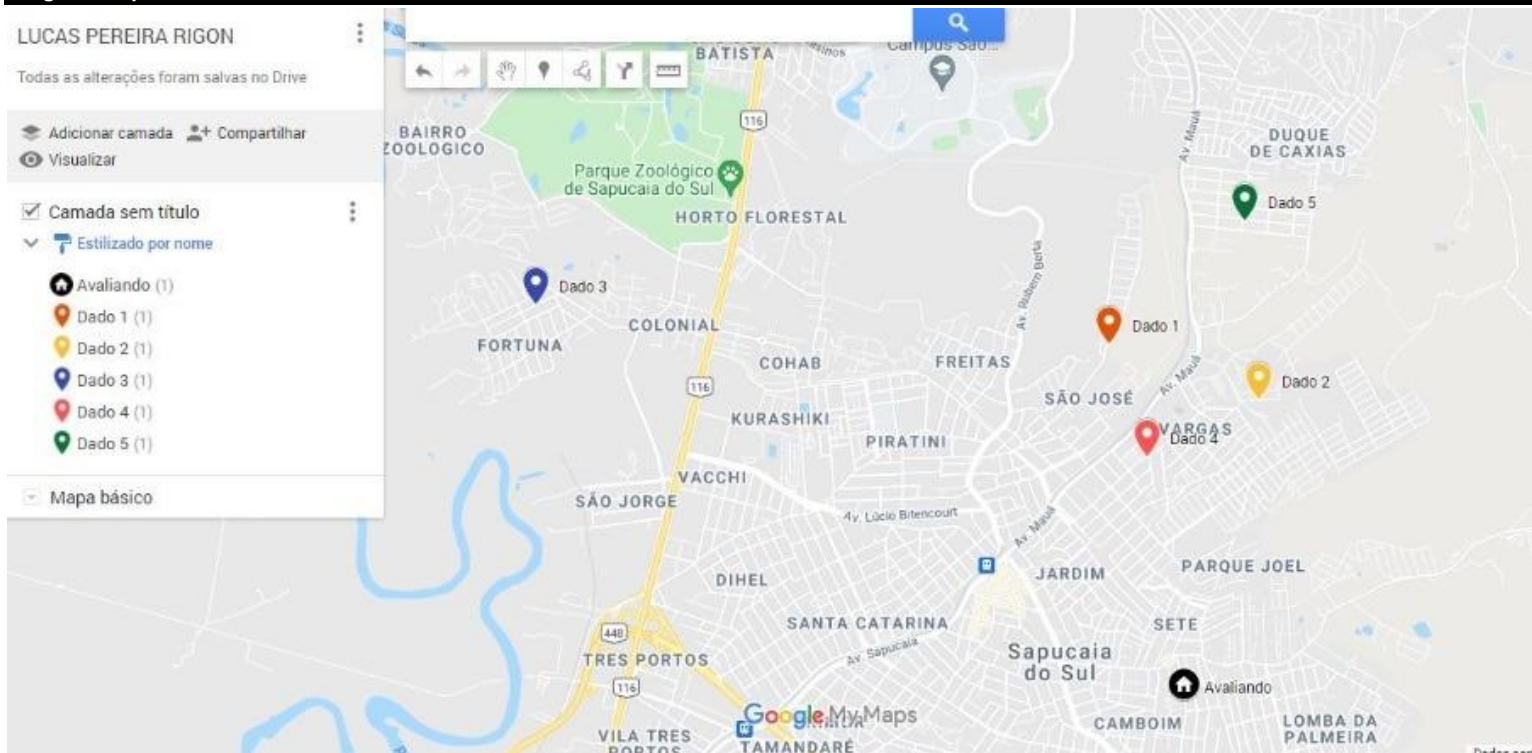


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/06/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa