

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Celimar Cardoso Maretoili		Nº CPF / CNPJ 02010963075	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 320.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 37.758	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 37.758		
Logradouro R GENERAL ESTILAC LEAL	Nº 1442	Andar	Complemento AP 201	
Bairro/Setor CABO LUIS QUEVEDO	Cidade URUGUAIANA	UF RS	CEP 97503-830	Latitude -29.775120 Longitude -57.089715

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"/> Cisterna/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 checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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	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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		
Dimensões Área Total: 316,80 m ² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 41,667000 % 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 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 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 type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 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: 1
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 2	Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 80,97 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 80,97 m ² Área Averbada: 80,97 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		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: 17/04/2023	Sim	Não
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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

FRAÇÃO IDEAL DO LOTE: 41,667%

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

1	Logradouro Uruguiana, RS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade Uruguiana	UF RS	CEP 97650-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações VARELA IMÓVEIS		Telefone (55) 3402-2704	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 375.000,00	Data Venda / Oferta 18/04/2023	Valor m² R\$ 5.357,14	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro Uruguiana, RS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade Uruguiana	UF RS	CEP 97650-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações VARELA IMÓVEIS		Telefone (55) 3402-2704	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 18/04/2023	Valor m² R\$ 4.933,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro Uruguiana, RS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade Uruguiana	UF RS	CEP 97650-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações VARELA IMÓVEIS		Telefone (55) 3402-2704	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 18/04/2023	Valor m² R\$ 3.882,35	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 85,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro Uruguiana, RS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade Uruguiana	UF RS	CEP 97650-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações VARELA IMÓVEIS		Telefone (55) 3402-2704	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 18/04/2023	Valor m² R\$ 4.571,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro Uruguiana, RS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade Uruguiana	UF RS	CEP 97650-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição CASA			Fonte de Informações VARELA IMÓVEIS		Telefone (55) 3402-2704	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 18/04/2023	Valor m² R\$ 4.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 90,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	70,00	375.000,00	5.357,14	0,8500	1,0320	1,1320	5.319,59
Amostra 2	75,00	370.000,00	4.933,33	0,8500	1,0000	1,0000	4.193,33
Amostra 3	85,00	330.000,00	3.882,35	0,8500	1,0320	1,0000	3.405,60
Amostra 4	70,00	320.000,00	4.571,43	0,8500	1,0150	1,0000	3.944,00
Amostra 5	90,00	420.000,00	4.666,67	0,8500	1,0150	1,1320	4.557,62
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							MÉDIAS DAS AMOSTRAS
							4.284,03
							Saneamento das Amostras (+/-30%)
							Valor Mínimo
							2.998,82
							Valor Máximo
							5.569,24

Cálculo Valor Avaliação


Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 80,97	Valor m²: R\$ 4.284,03	Valor Edificação: R\$ 346.877,91
Valor de Liquidez: R\$ 245.200,00	Valor Imóvel:	R\$ 346.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 346.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 346.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e seis 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
37.758	0	Indefinido		80,97	R\$ 346.000,00	R\$ 245.200,00
Valor Imóvel	R\$ 346.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e seis mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.	Nome do Avaliador FERNANDO JOSE NERONE	CREA / CAU N/A
Local e Data MARINGÁ 18/04/2023		

"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

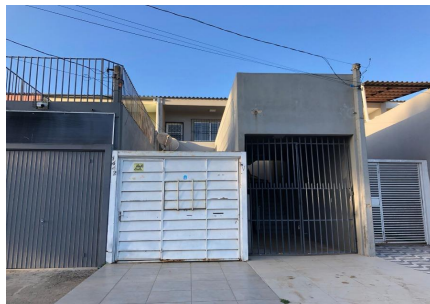
Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/04/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 17/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/04/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

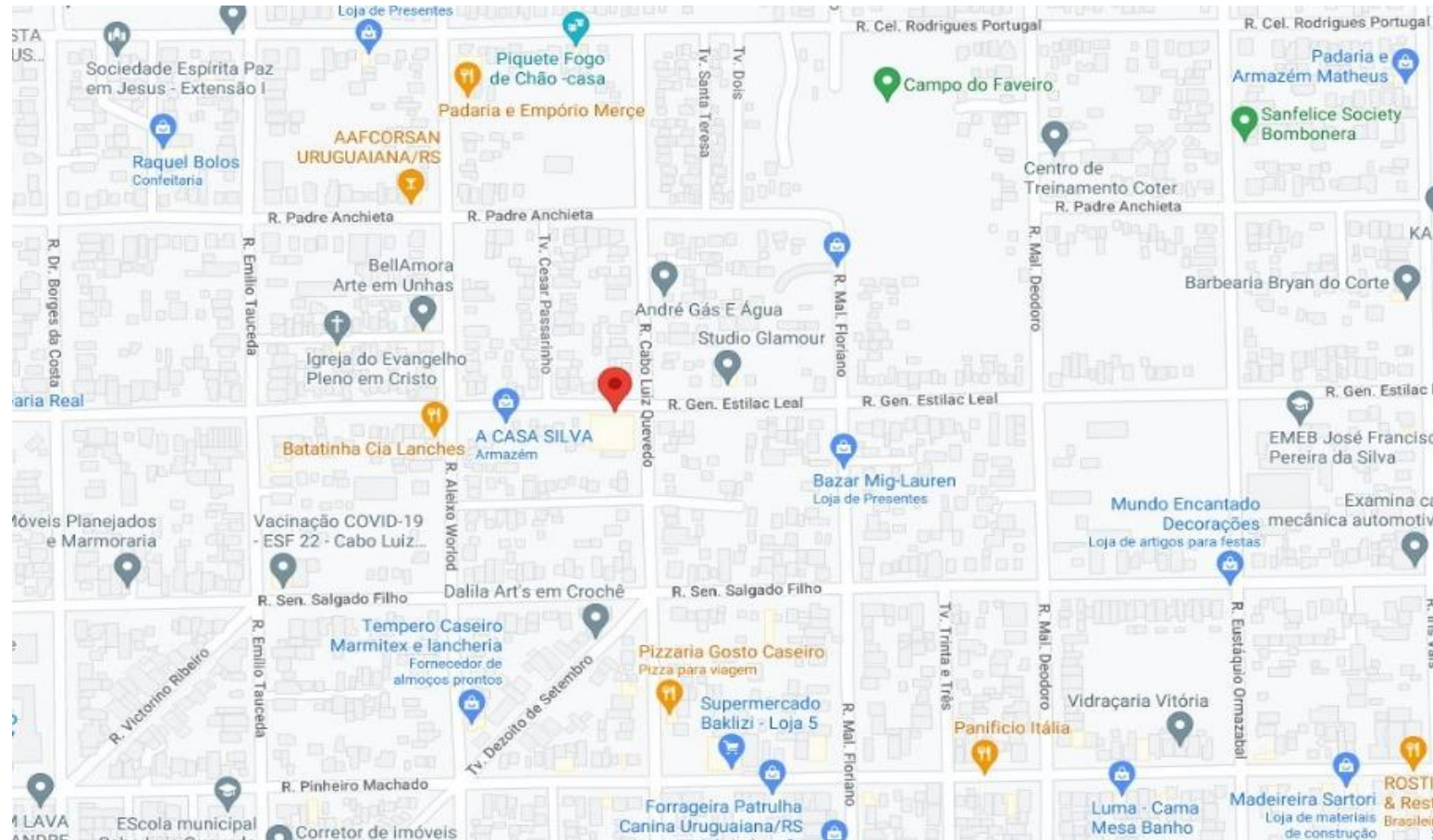


Representação Fachada Principal

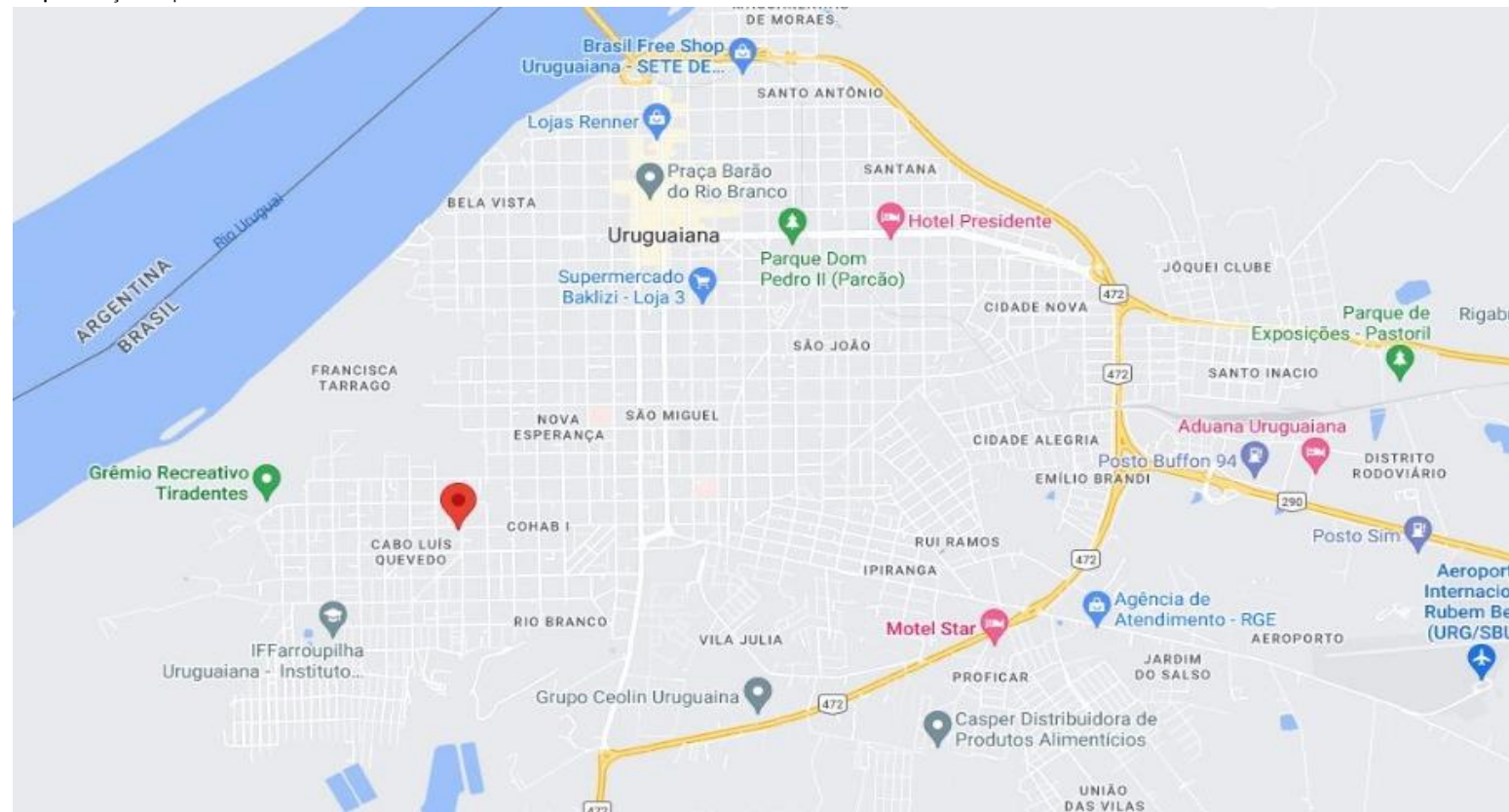
Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio
Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos
Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021

Valores (R\$)

Terreno e edificações: R\$ 346.000,00

Máquinas e equipamentos:

Informações Complementares

Apenas um bem

Sim

Propriedade do bem:

Terceiros

Valor Contábil:

Imóvel ocupado:

Sim

Prazos previstos para alienação

Prazo mínimo - vli máximo: 12 (meses)

Prazo máximo - vli mínimo: 12 (meses)

Despesas Mensais (R\$)

Manutenção/Conservação: R\$ 0,00

Vigilância: R\$ 0,00

Taxa mínima de Energia e Água: R\$ 50,00

Condomínio:

Outros: R\$ 0,00

Não há despesas mensais:

Outras Despesas (Não Mensais)

IPTU: R\$ 1.000,00

Mês de pagto do IPTU (1 a 12): 4

Custo anual com avaliação/reavaliação: R\$ 450,00

Despesas cartorárias: R\$ 3.000,00

ITBI sobre valor do imóvel (%): 2,00%

Resultado

VLI mínimo: R\$ 245.200,00

VLI máximo: R\$ 245.200,00