

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CELIMAR CARDOSO MARETOLI		Nº CPF / CNPJ 02010963075		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 320.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 17374262	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 97709		Matrícula 37758	
Logradouro R GENERAL ESTILAC LEAL		Nº 1442		Andar 1º	
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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 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: 2		Nº Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades no condomínio: 2	
Nº de Elevadores: 0		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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Mistro <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(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 Avaliando Anos 5 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 1		Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 80,97 m ² Área Comum (m²): 0,00 m ² Área Total (m²): 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 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
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Massa	Laje
Cozinha	1	Porcelanato	Cerâmico	Laje
Banheiro social	1	Porcelanato	Cerâmico	Laje
Dormitório	1	Porcelanato	Cerâmico	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

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 06/12/2021
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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

A matrícula do imóvel avaliando cita área total privativa de 80,97m². Realizamos a medição do imóvel e constatamos 20,00m² de área privativa descoberta. Utilizamos a ponderação de valores (adotamos peso 0,30 para as áreas descobertas em relação às áreas privativas cobertas) conforme pode ser observado nos cálculos apresentados (Área privativa homogeneizada total = 66,97m²) no presente trabalho.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R PRADO LIMA	Nº 2797	Andar 2º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SAO MIGUEL	Cidade URUGUAIANA	UF RS	CEP 97502-780	Latitude -29.765311
	Longitude -57.084897	Descrição Apartamento			
	Fonte de Informações Sr.Luciano		Telefone (55) 99985-2289		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 374.900,00	Data Venda / Oferta 06/12/2021	Valor m² R\$ 3.204,27	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 117,00	Área Privativa 117		
	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R GENERAL FLORES DA CUNHA	Nº 1227	Andar 3º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SANTO ANTONIO	Cidade URUGUAIANA	UF RS	CEP 97502-105	Latitude -29.776575
	Longitude -57.080420	Descrição Apartamento			
	Fonte de Informações Sra.Maria		Telefone (11) 98925-1160		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2021	Valor m² R\$ 3.750,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 80,00	Área Privativa 80		
	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R GENERAL VITORINO	Nº 2698	Andar 3º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOVA ESPERANCA	Cidade URUGUAIANA	UF RS	CEP 97503-280	Latitude -29.765126
	Longitude -57.091165	Descrição Apartamento			
	Fonte de Informações Sra.Maria		Telefone (11) 98925-1160		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2021	Valor m² R\$ 3.111,11	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 90,00	Área Privativa 90		
	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R 15 DE NOVEMBRO	Nº 1700	Andar 2º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade URUGUAIANA	UF RS	CEP 97501-532	Latitude -29.755731
	Longitude -57.088033	Descrição Apartamento			
	Fonte de Informações Sra.Maria		Telefone (11) 98925-1160		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2021	Valor m² R\$ 3.571,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00	Área Privativa 70		
	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro SAO JOAO	Nº s/n	Andar 4º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SAO JOAO	Cidade URUGUAIANA	UF RS	CEP 97502-374	Latitude 0
	Longitude 0	Descrição Apartamento			
	Fonte de Informações Sr.Pedro		Telefone (55) 99999-9037		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2021	Valor m² R\$ 2.784,81	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 79,00	Área Privativa 79		
	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: II								
Metodologia: 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	117,00	374.900,00	3.204,27	0,9400	1,2881	1,0000	0,9901	1,0650	4.091,05	
Amostra 2	80,00	300.000,00	3.750,00	0,9400	1,1350	1,0000	0,9804	1,0650	4.177,42	
Amostra 3	90,00	280.000,00	3.111,11	0,9400	1,1350	0,9300	0,9804	1,0650	3.223,11	
Amostra 4	70,00	250.000,00	3.571,43	0,9400	1,1350	1,0000	0,9901	1,0650	4.017,86	
Amostra 5	79,00	220.000,00	2.784,81	0,9400	1,2881	1,0000	0,9709	1,0650	3.486,56	
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.799,20
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Padrão de Construção									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.659,44
									Valor Máximo 4.938,96	

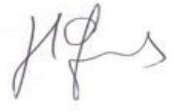
Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 66,97	Valor m²: R\$ 3.799,20	Valor Edificação: R\$ 254.432,42
Valor de Liquidez: R\$ 160.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 254.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 254.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 254.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e quatro 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\$ 254.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e quatro mil reais					

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:					
Nome Companhia Avaliação	ENGENHARIA GALACHE	Nome do Avaliador	Tales R. S. Galache	CREA / CAU	5060563873

Local e Data	
Santo André/SP 13/12/2021	

"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"

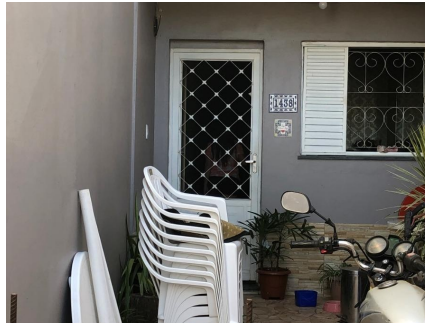
LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
 "A avaliação tem por 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 Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



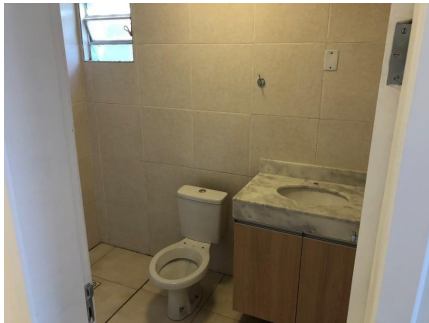
Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



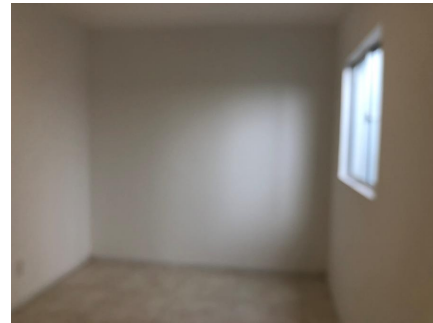
Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



Representação Banheiro social
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 06/12/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição Área comum
 Data Foto 06/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/12/2021

Fotos da Amostra 5

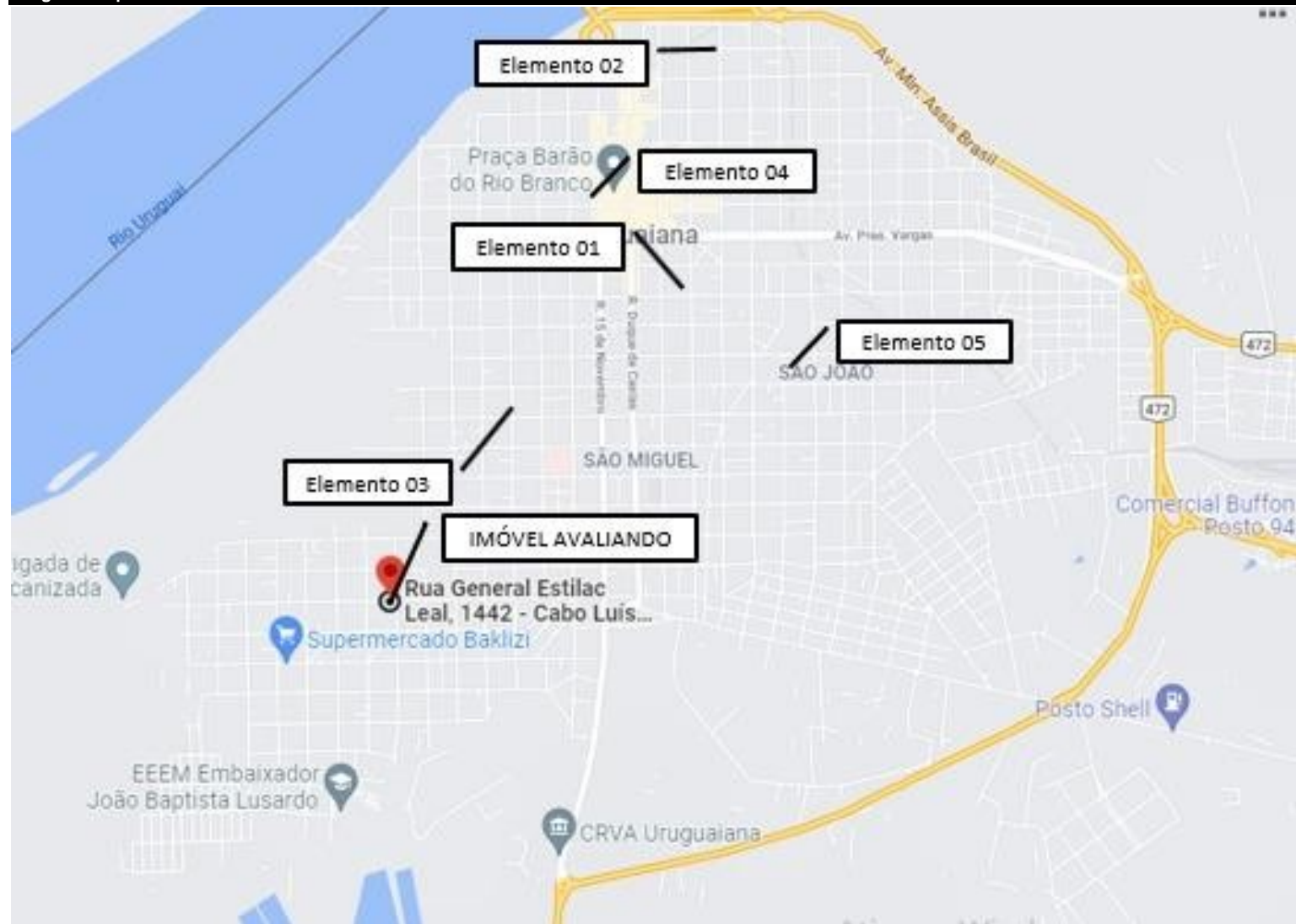


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa