

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Fabiana Souza Alves		Nº CPF / CNPJ 68857934004	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 700.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 6623	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 6623	
Logradouro AV DAS PALMEIRAS		Nº 551	Andar	Complemento
Bairro/Setor PARQUE ELDORADO		Cidade ELDORADO DO SUL	UF RS	CEP 92990-000
			Latitude	Longitude

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 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 checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Cascalho		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 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 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 type="checkbox"/> Parque		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	
		Limites do Bairro/Setor		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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 1.755,00 m ² Testada (Frente): 39,00 m Lado Direito: 45,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 39,00 m Lado Esquerdo: 45,00 m	
---	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 12 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: 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 243,99 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 243,99 m ² Área Averbada: 243,99 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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		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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> 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

Amostras:										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro Rua DINAMARCA			Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km			
Bairro/Setor Centro		Cidade Eldorado do Sul			UF RS	CEP 92990-000		Latitude 0		Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL			Telefone (51) 3573-1139				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 4.439,25		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 214,00				
Área Privativa 214			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70						
2	Logradouro Rua ERNANI CARLETTI DA SILVA			Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km			
Bairro/Setor Sans Souci		Cidade Eldorado do Sul			UF RS	CEP 92990-000		Latitude 0		Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL			Telefone (51) 3573-1139				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 4.260,87		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 230,00				
Área Privativa 230			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70						
3	Logradouro RUA ZELMA ANTUNES PEREIRA			Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km			
Bairro/Setor Itaí		Cidade Eldorado do Sul			UF RS	CEP 92990-000		Latitude 0		Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL			Telefone (51) 3573-1139				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 3.166,67		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 300,00				
Área Privativa 300			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70						
4	Logradouro Rua IRENE SANTOS TOTA			Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km			
Bairro/Setor Sans Souci		Cidade Eldorado do Sul			UF RS	CEP 92990-000		Latitude 0		Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL			Telefone (51) 3573-1139				
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\$ 808.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 3.366,67		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 240,00				
Área Privativa 240			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70						
5	Logradouro Rua ESMERALDA			Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km			
Bairro/Setor		Cidade Eldorado do Sul			UF RS	CEP 92990-000		Latitude 0		Longitude 0		
Descrição CASA					Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL			Telefone (51) 3573-1139				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom					
Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 17/04/2023	Valor m² R\$ 3.389,83		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00		Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 236,00				
Área Privativa 236			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	214,00	950.000,00	4.439,25	0,8500	0,9550	1,0000	3.603,56	
Amostra 2	230,00	980.000,00	4.260,87	0,8500	0,9550	1,0000	3.458,76	
Amostra 3	300,00	950.000,00	3.166,67	0,8500	0,9550	1,0000	2.570,54	
Amostra 4	240,00	808.000,00	3.366,67	0,8500	0,9690	1,0000	2.772,96	
Amostra 5	236,00	800.000,00	3.389,83	0,8500	0,9550	1,0000	2.751,69	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.031,50
							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.122,05 Valor Máximo 3.940,95

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 243,99	Valor m²: R\$ 3.031,50	Valor Edificação: R\$ 739.655,69
Valor de Liquidez: R\$ 530.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 739.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 739.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 739.000,00	Valor por extenso: setecentos e trinta e nove 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
6623	0	Indefinido		243,99	R\$ 739.000,00	R\$ 530.000,00
Valor Imóvel	R\$ 739.000,00	Valor por extenso: setecentos e trinta e nove 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
17/04/2023

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/04/2023



Representação Lateral
Descrição
Data Foto 13/04/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição nº551
Data Foto 13/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/04/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4

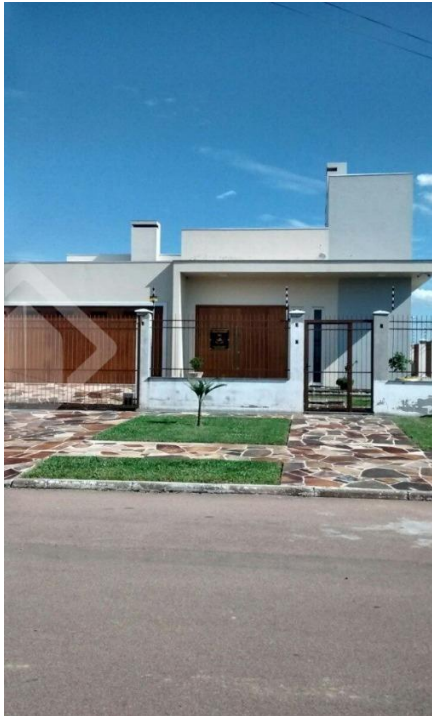


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

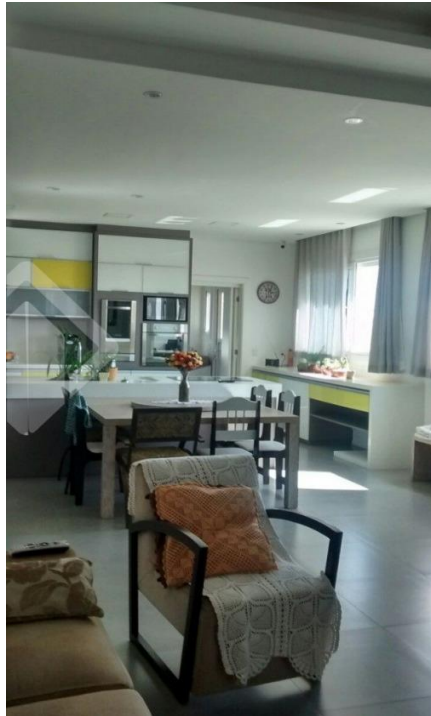


Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

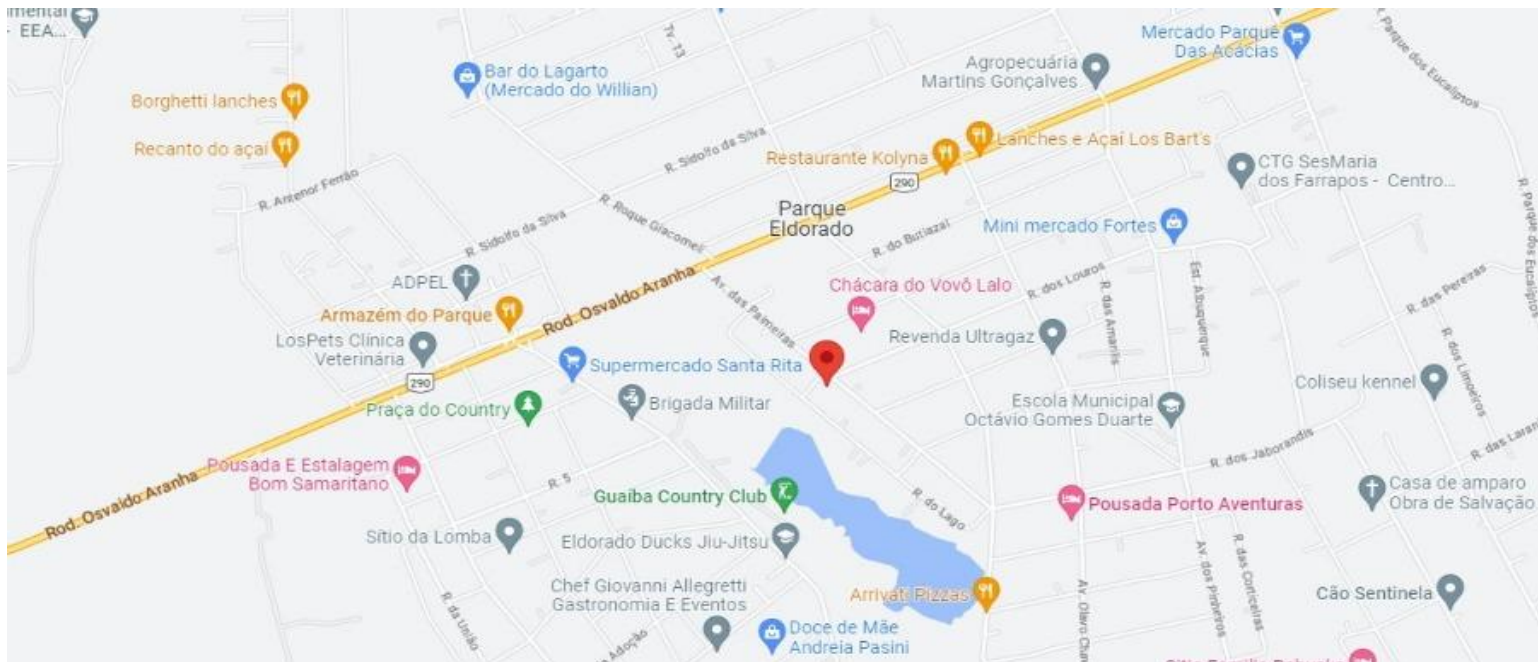


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

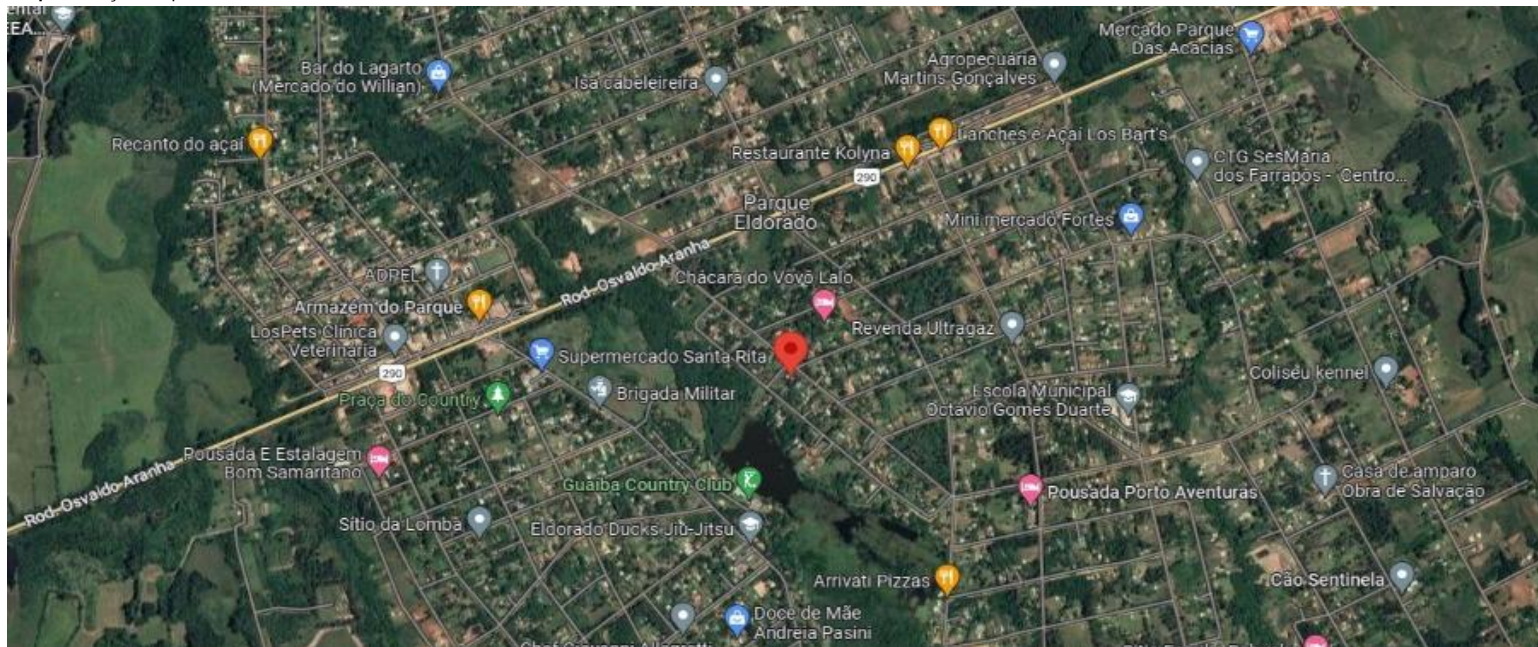


Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

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\$ 739.000,00

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\$ 530.000,00

VLI máximo: R\$ 530.000,00