

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 19365910	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 102293		Matrícula 6623	
Logradouro R DAS PALMEIRAS		Nº 551		Andar	
Bairro/Setor PARQUE ELDORADO		Cidade ELDORADO DO SUL		UF RS	
		CEP 92990-000		Latitude -30.102282	
				Longitude -51.647697	

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 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"/> Sistema/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 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 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 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 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 type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio <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 checked="" type="checkbox"/> Descrever Abaixo SOBRADO		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: 2	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios 3	
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 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
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE
Banheiro social	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE
Dormitório	2	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Banheiro Suíte	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE
Suíte	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Lavanderia	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE
Dispensa	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Churrasqueira	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Garagem	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Piscina	1	FIBRA	FIBRA	SEM COBERTURA

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: 09/05/2022
- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| IPTU fornecido pelo sistema apresenta área construída de 215m², porém foi constatado in loco aproximadamente 243,99m² conforme Matrícula. | | |
| 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

IPTU fornecido pelo sistema apresenta área construída de 215m², porém foi constatado in loco aproximadamente 243,99m² conforme Matrícula.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R DINAMARCA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade ELDORADO DO SUL	UF RS	CEP 92990-000	Latitude -30.001370	Longitude -51.315050	
	Descrição CASA			Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL		Telefone (51) 3573-1139	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 12/05/2022	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 R 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 -30.044932	Longitude -51.314272	
	Descrição SOBRADO			Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL		Telefone (51) 3573-1139	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00	Data Venda / Oferta 12/05/2022	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 R ZELMA ANTUNES PEREIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ITAI	Cidade ELDORADO DO SUL	UF RS	CEP 92990-000	Latitude -30.006662	Longitude -51.307220	
	Descrição SOBRADO			Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL		Telefone (51) 3573-1139	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 12/05/2022	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 R IRENE SANTOS TOTTA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANS SOUCI	Cidade ELDORADO DO SUL	UF RS	CEP 92990-000	Latitude -30.046027	Longitude -51.309727	
	Descrição CASA			Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL		Telefone (51) 3573-1139	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 808.000,00	Data Venda / Oferta 12/05/2022	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 S/N	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 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 12/05/2022	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:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.031,50
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							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\$ 518.000,00	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
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 12/05/2022	
--	---

"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 Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Piscina
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Churrasqueira
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Banheiro social
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Despensa
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



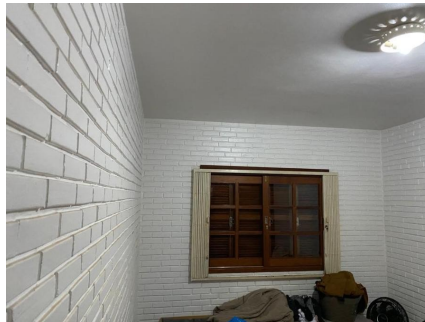
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Suíte
Descrição
 Data Foto 09/05/2022



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 09/05/2022

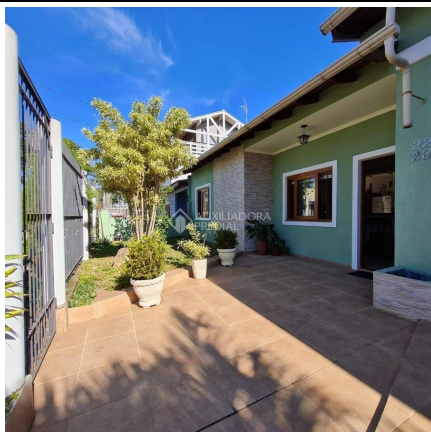


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/05/2022

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

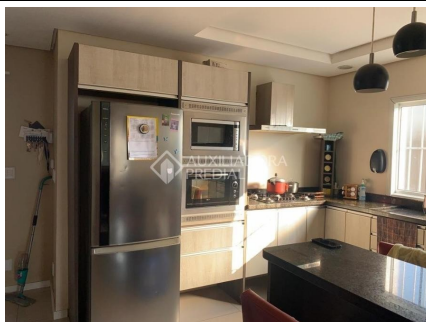


Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4

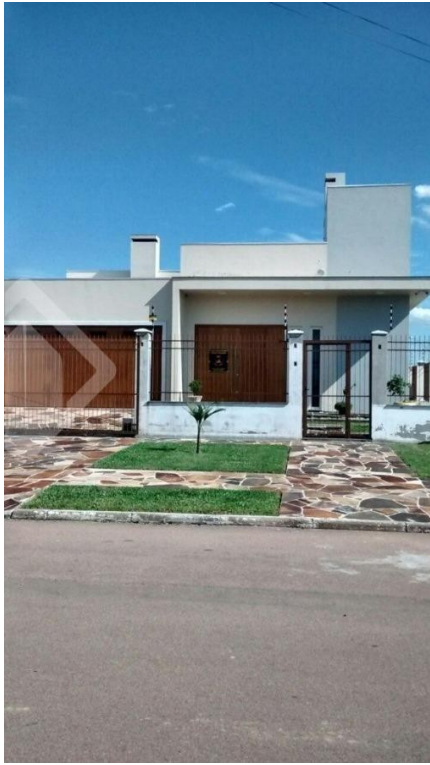


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

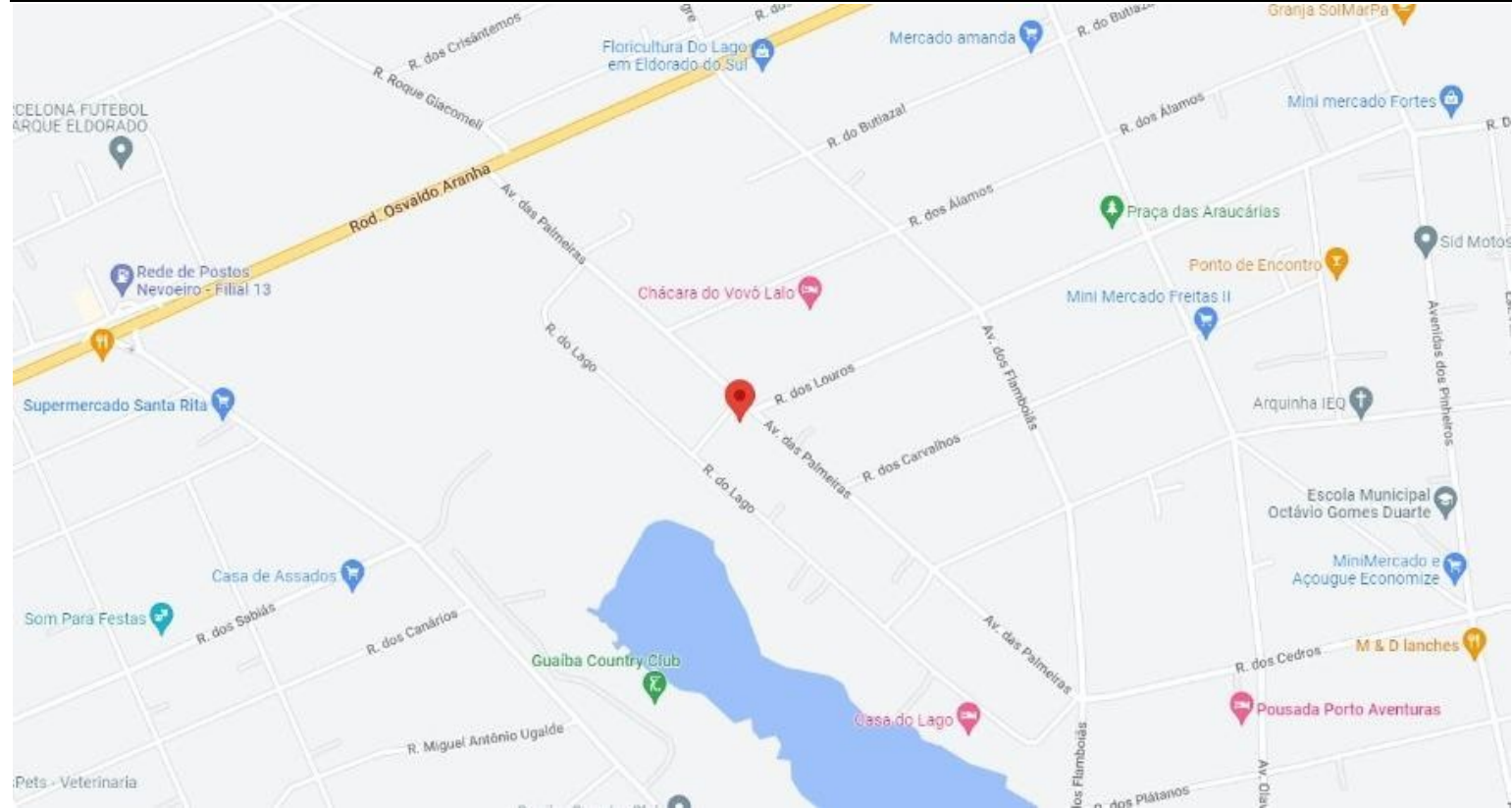


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa