

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Luiz Antonio Mossmann				Nº CPF / CNPJ 52385450020			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 380.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 20.232				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 20.232				
Logradouro R OMIRO LEDUR				Nº 211			Andar		Complemento		
Bairro/Setor BAIRRO VILA RICA				Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI			UF RS		CEP 95760-000	Latitude -29.578230	Longitude -51.365320
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☒ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)				Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 330,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:				Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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:		☐ Por Mês	☐ Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Madeira				Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 1		
Dimensões Área Privativa: 116,63 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 116,63 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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

Sim

Não

Data da Vistoria: 20/04/2021

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Na matrícula não consta as dimensões do terreno, somente área.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Na certidão de cadastro apresentado não consta as áreas do terreno e construção do imóvel, utilizado área da matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 20.232 do 1º CRI de São Sebastião do Cai/RS. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Omiro Ledur nº 211. Na certidão de cadastro apresentado não consta as áreas do terreno e construção do imóvel, utilizado área da matrícula. Na matrícula não consta as dimensões do terreno, somente área.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R ENCANTADO

Nº 35

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.5 km

Bairro/Setor VILA RICA

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude -29.580331

Longitude -51.367861

Descrição Casa residencial contendo: Sala de estar, jantar, 3 dormitórios, cozinha, demais dependências, 1 vaga de garagem, piscina.

Fonte de Informações Pajuá Imóveis

Telefone (51) 3635-4976

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 22/04/2021

Valor m² R\$ 3.076,92

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²) 104,00

Área Privativa 104

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R WALDEMAR LENHARDT

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.9 km

Bairro/Setor MORADA DO VALE

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude -29.574720

Longitude -51.369070

Descrição Casa residencial contendo: Sala de estar, jantar, 2 dormitórios, cozinha, demais dependências, 1 vaga de garagem, semi mobiliada.

Fonte de Informações Carlos Meine Neg. Imob.

Telefone (51) 99898-1912

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00

Data Venda / Oferta 22/04/2021

Valor m² R\$ 3.523,81

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 405,00

Área da Edificação (m²) 105,00

Área Privativa 105

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R COLOMBIA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.9 km

Bairro/Setor RIO BRANCO

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude -29.569510

Longitude -51.363880

Descrição Casa residencial contendo: Sala de estar, jantar, 2 dormitórios, cozinha, demais dependências e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Vetor Imóveis

Telefone (51) 98014-8128

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 360.400,00

Data Venda / Oferta 22/04/2021

Valor m² R\$ 2.650,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 600,00

Área da Edificação (m²) 136,00

Área Privativa 136

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R CRUZ ALTA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.9 km

Bairro/Setor VILA PROGRESSO

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude -29.579181

Longitude -51.359549

Descrição Casa residencial contendo: Sala de estar, jantar, 3 dormitórios, cozinha, demais dependências e 2 vagas de garagem.

Fonte de Informações Imobiliária Klein

Telefone (51) 3635-1590

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 22/04/2021

Valor m² R\$ 2.488,34

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 366,12

Área da Edificação (m²) 128,60

Área Privativa 128.6

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DAS FIGUEIRAS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.9 km

Bairro/Setor MORADA DO VALE

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude -29.574153

Longitude -51.364853

Descrição Casa residencial contendo: Sala de estar, jantar, 2 dormitórios, cozinha, demais dependências e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Imobiliária Klein

Telefone (51) 3635-1590

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 22/04/2021

Valor m² R\$ 3.292,68

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 82,00

Área Privativa 82

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	104,00	320.000,00	3.076,92	0,9000	0,9900	1,0000	1,0000	2.716,19		
Amostra 2	105,00	370.000,00	3.523,81	0,9000	0,9900	0,9800	1,0000	3.045,50		
Amostra 3	136,00	360.400,00	2.650,00	0,9000	1,0200	1,0700	1,1000	2.834,13		
Amostra 4	128,60	320.000,00	2.488,34	0,9000	1,0100	1,0700	1,1000	2.629,47		
Amostra 5	82,00	270.000,00	3.292,68	0,9000	0,9600	1,0000	1,0000	2.793,43		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.803,74	
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	1.962,62
									Valor Máximo	3.644,87

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 116,63	Valor m²: R\$ 2.803,74	Valor Edificação: R\$ 327.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 262.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 327.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 327.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 327.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e sete 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
20.232	0	Indefinido		116,63	R\$ 327.000,00	R\$ 262.000,00
Valor Imóvel	R\$ 327.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e sete mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA VALORY	Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR	CREA / CAU SP-78196/D
--	---	-----------------------

Local e Data

Curitiba/PR

22/04/2021



"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 imóvelavaliado, 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 22/04/2021	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 22/04/2021	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 22/04/2021
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 22/04/2021	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 22/04/2021	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 22/04/2021
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 22/04/2021	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 22/04/2021	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 22/04/2021
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 22/04/2021	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 22/04/2021	Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 22/04/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2021

Fotos da Amostra 4



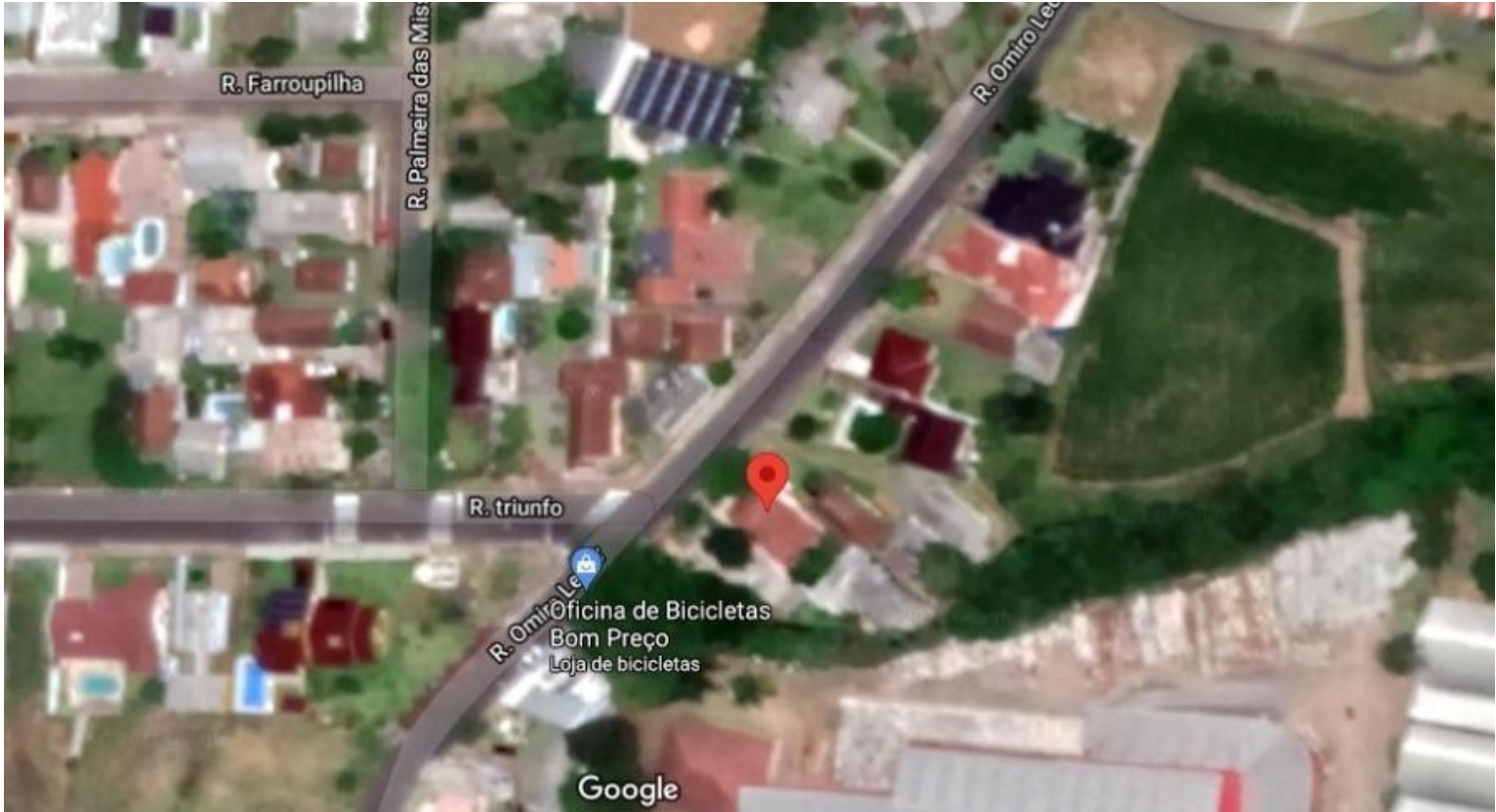
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/04/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

