

Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 140,00		Valor m²: R\$ 3.897,12		Valor Edificação: R\$ 545.596,80			
Valor de Liquidez: R\$ 364.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 546.000,00			
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 546.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 546.000,00	Valor por extenso: quinhentos e quarenta e seis mil reais					
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Unidades Autônomas							
Nº da Matrícula	Quantidade	Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R\$ 546.000,00	Valor por extenso: quinhentos e quarenta e seis 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/D	
Local e Data Santo André/SP 15/08/2021							

"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".



Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DIEISON DA SILVA SILVA		Nº CPF / CNPJ 98944738068		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Dequi	
Valor Compra Venda R\$ 550.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 15468718	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 27497	
Logradouro R 7 DE SETEMBRO		Nº 375		Complemento 201	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade PALMEIRA DAS MISSOES		UF RS	CEP 98300-000
				Latitude -27.904118	Longitude -53.311923

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: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 6,770000 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m		
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Sra. Luciana		Contato Telefônico Acompanhante: (54) 99666-3236	

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: 8	Nº Unidades Por Andar: 2	Nº Total de Unidades no condomínio: 16	Nº de Elevadores: 1	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

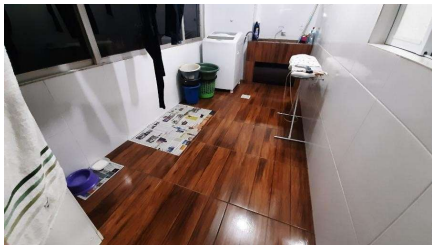
Infraestrutura do Condomínio

☐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) ☐ Depósito ☐ Loft ☐ Autônoma(s) ☐ Autônomo ☐ Outro - Descrever Abaixo		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 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: 4
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Alumínio		Nº Dormitórios 3
Dimensões Área Privativa: 140,00 m² Área Comum (m²): 20,21 m² Área Total (m²): 160,21 m² Área Averbada: 140 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	Face Imóvel ☐ Sul ☒ Norte ☐ Leste ☐ Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Massas	Gesso
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Massas	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Dormitório	2	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro social	1	Cerâmica	Massas	Laje
Suíte	2	Cerâmica	Massas	Laje
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejo	Laje



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Suíte

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Suíte

Descrição

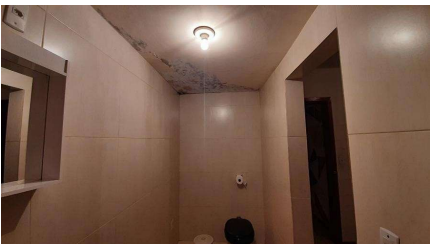
Data Foto 11/08/2021



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Banheiro Suíte

Descrição

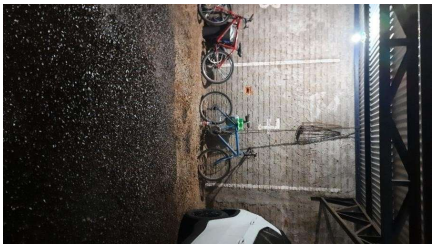
Data Foto 11/08/2021



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Garagem

Descrição

Data Foto 11/08/2021



Representação Recepção

Descrição Área do Condomínio - Salão de Festas

Data Foto 11/08/2021



Representação Recepção

Descrição Área do Condomínio - Salão de Festas

Data Foto 11/08/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/08/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/08/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/08/2021

Fotos da Amostra 4

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: 11/08/2021

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☐

☒

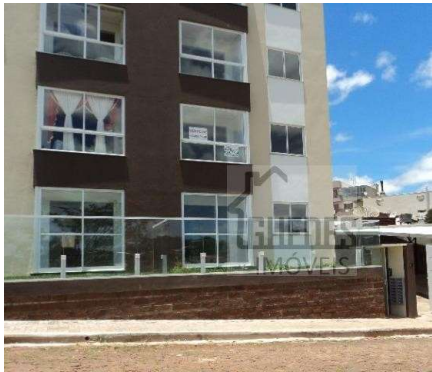
Observações Finais

Amostras:					Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno										
1	Logradouro CENTRO		Nº S/N		Andar 1		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade PALMEIRA DAS MISSOES		UF RS		CEP 98300-000		Latitude 0		Longitude 0				
	Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações Sr. Renan			Telefone (55) 3307-8072						
	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\$ 250.000,00		Data Venda / Oferta 11/08/2021		Valor m² R\$ 3.125,00		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 80,00		
	Área Privativa 80					Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
2	Logradouro RES FIRENZE		Nº 1969		Andar 7		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade PALMEIRA DAS MISSOES		UF RS		CEP 98300-000		Latitude 0		Longitude 0				
	Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações Sr. Gustavo			Telefone (55) 99900-9111						
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 5		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00		Data Venda / Oferta 11/08/2021		Valor m² R\$ 5.074,63		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 134,00		
	Área Privativa 134					Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
3	Logradouro ED ALBERTO		Nº 2737		Andar 2		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade PALMEIRA DAS MISSOES		UF RS		CEP 98300-000		Latitude 0		Longitude 0				
	Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações Sr. Lucimar			Telefone (55) 3742-2972						
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00		Data Venda / Oferta 11/08/2021		Valor m² R\$ 3.636,36		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 88,00		
	Área Privativa 88					Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
4	Logradouro RES ARDENGHI		Nº S/N		Andar 2		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade PALMEIRA DAS MISSOES		UF RS		CEP 98300-000		Latitude 0		Longitude 0				
	Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações Sr. Lucimar			Telefone (55) 37422-9725						
	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\$ 280.000,00		Data Venda / Oferta 11/08/2021		Valor m² R\$ 3.255,81		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 86,00		
	Área Privativa 86					Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
5	Logradouro RES SULGON		Nº S/N		Andar 2		Complemento		Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade PALMEIRA DAS MISSOES		UF RS		CEP 98300-000		Latitude 0		Longitude 0				
	Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações Sr. Lucimar			Telefone (55) 3742-2972						
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00		Data Venda / Oferta 11/08/2021		Valor m² R\$ 3.200,73		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 109,35		
	Área Privativa 109.35					Área Comum (m²) 0			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	80,00	250.000,00	3.125,00		0,9500	1,1350	1,0000	1,0100	1,0500	3.573,39		
Amostra 2	134,00	680.000,00	5.074,63		0,9500	1,0000	0,9300	0,9528	1,0500	4.485,41		
Amostra 3	88,00	320.000,00	3.636,36		0,9500	1,1350	1,0000	1,0000	1,0500	4.116,95		
Amostra 4	86,00	280.000,00	3.255,81		0,9500	1,1350	1,0000	1,0000	1,0500	3.686,11		
Amostra 5	109,35	350.000,00	3.200,73		0,9500	1,1350	1,0000	1,0000	1,0500	3.623,75		
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS					3.897,12		
(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 2.727,99		
										Valor Máximo 5.066,26		

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

Página 2 / 7



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/08/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/08/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/08/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/08/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/08/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/08/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição E Jantar
Data Foto 11/08/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição E Jantar
Data Foto 11/08/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 11/08/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 11/08/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 11/08/2021