

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

DE LIMA

Nº CPF / CNPJ

04795383952

Nome Condomínio/Empreendimento

Edifício Sareta

Valor Compra Venda

R\$ 750.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço

13480251

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício

Matrícula

18873

Logradouro

R JULIO MAILHOS

Nº

1615

Andar

11º

Complemento

AP 1101

Bairro/Setor

CENTRO

Cidade

SARANDI

UF

RS

CEP

99560-000

Latitude

-27.939460

Longitude

-52.930800

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

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

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:

m

Fração Ideal:

8,936300

%

Fundos:

m

Lado Esquerdo:

m

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐Isolado

Nome Acompanhante

Vistoria: SR. FERNANDO DA SILVA

Contato Telefônico Acompanhante:

(54) 99930-4800

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:

2

Fachada Principal

Pintura

Esquadrias

Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade

1

Nº Dormitórios

2

Dimensões

Área Privativa:

152,47

m²

Área Comum (m²):

30,58

m²

Área Total (m²):

183,05

m²

Área Averbada:

152,47

m²

Área não Averbada

0

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

Área de Serviço

Coberta

1

Porcelanato

Porcelanato

Laje

Cozinha

1

Porcelanato

Porcelanato

Laje

Sala de Estar / Visitas

1

Porcelanato

Massa

Gesso

Sala de Jantar / Copa

1

Porcelanato

Massa

Gesso

Churrasqueira

1

Porcelanato

Massa

Gesso

Dormitório

1

Porcelanato

Massa

Laje

Suíte

1

Porcelanato

Massa

Gesso

Banheiro Suíte

1

Porcelanato

Porcelanato

Gesso

Banheiro social

1

Porcelanato

Porcelanato

Laje

Quarto de Vestir

1

Porcelanato

Reboco

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

Sim

Não

Data da Vistoria: 11/03/2021

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?

☐

☒

Constatamos na data da vistoria que o imóvel avaliando possui "fisicamente" uma vaga de garagem, porém não identificamos menção da referida vaga nas documentações fornecidas (matrícula e IPTU).Para efeito de cálculo e fins de avaliação utilizaremos o informado na documentação, ou seja, ao imóvel avaliando não cabem vagas de garagem.

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 AV ARMINIO DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade SARANDI

UF RS

CEP 99560-000

Latitude -27.941003

Longitude -52.923536

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Carlos

Telefone (54) 99147-9122

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00

Data Venda / Oferta 12/03/2021

Valor m² R\$ 4.400,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 125,00

Área Privativa 125

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R PAULO DALL OGLIO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade SARANDI

UF RS

CEP 99560-000

Latitude -27.943036

Longitude -52.922191

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Luiz

Telefone (54) 9968-0814

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 395.000,00

Data Venda / Oferta 12/03/2021

Valor m² R\$ 4.030,61

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 98,00

Área Privativa 98

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R PAULO DALL OGLIO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade SARANDI

UF RS

CEP 99560-000

Latitude -27.943036

Longitude -52.922191

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Luiz

Telefone (54) 9968-0814

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00

Data Venda / Oferta 12/03/2021

Valor m² R\$ 4.186,05

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 86,00

Área Privativa 86

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R SENADOR ALBERTO PASQUALINI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade SARANDI

UF RS

CEP 99560-000

Latitude -27.942873

Longitude -52.923024

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Luiz

Telefone (54) 9968-0814

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00

Data Venda / Oferta 12/03/2021

Valor m² R\$ 3.928,57

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 98,00

Área Privativa 98

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R BANDEIRANTES

Nº 792

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade SARANDI

UF RS

CEP 99560-000

Latitude -27.946268

Longitude -52.923893

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Nelson

Telefone (54) 96-7380

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00

Data Venda / Oferta 12/03/2021

Valor m² R\$ 4.362,42

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 149,00

Área Privativa 149

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	125,00	360.000,00	4.400,00	0,9500	1,1350	0,9600	1,0784	1,1000	5.402,76
Amostra 2	98,00	395.000,00	4.030,61	0,9500	1,1350	0,9600	1,0680	1,1000	4.901,46
Amostra 3	86,00	360.000,00	4.186,05	0,9500	1,1350	0,9600	1,0784	1,0000	4.672,78
Amostra 4	98,00	385.000,00	3.928,57	0,9500	1,1350	0,9600	1,0891	1,1000	4.871,76
Amostra 5	149,00	650.000,00	4.362,42	0,9500	1,2881	0,9600	1,0680	0,8917	4.880,47
Fatores:									4.945,85
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS
									Valor Mínimo
									3.462,09
									Valor Máximo
									6.429,60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 152,47		Valor m²: R\$ 4.945,85		Valor Edificação: R\$ 754.093,75			
Valor de Liquidez: R\$ 498.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 754.000,00			
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 754.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 754.000,00	Valor por extenso: setecentos 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\$ 754.000,00	Valor por extenso: setecentos 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/D		
Local e Data Santo André/SP 15/03/2021							

"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 12/03/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/03/2021



Representação
Descrição Elevador
Data Foto 12/03/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/03/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 12/03/2021



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 12/03/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 12/03/2021



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 12/03/2021



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 12/03/2021



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 12/03/2021



Representação Suite

Descrição

Data Foto 12/03/2021



Representação Banheiro Suíte

Descrição

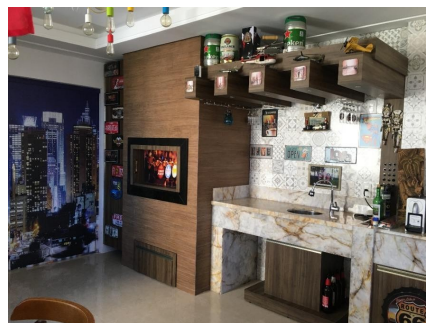
Data Foto 12/03/2021



Representação Quarto de Vestir

Descrição

Data Foto 12/03/2021



Representação Churrasqueira

Descrição

Data Foto 12/03/2021



Representação Varanda / Sacada

Descrição

Data Foto 12/03/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/03/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/03/2021

Fotos da Amostra 3

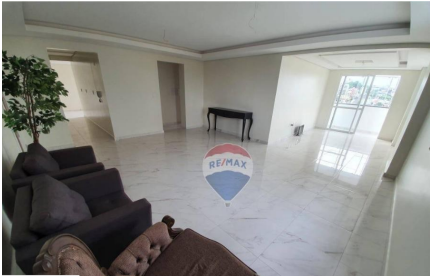


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/03/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 12/03/2021

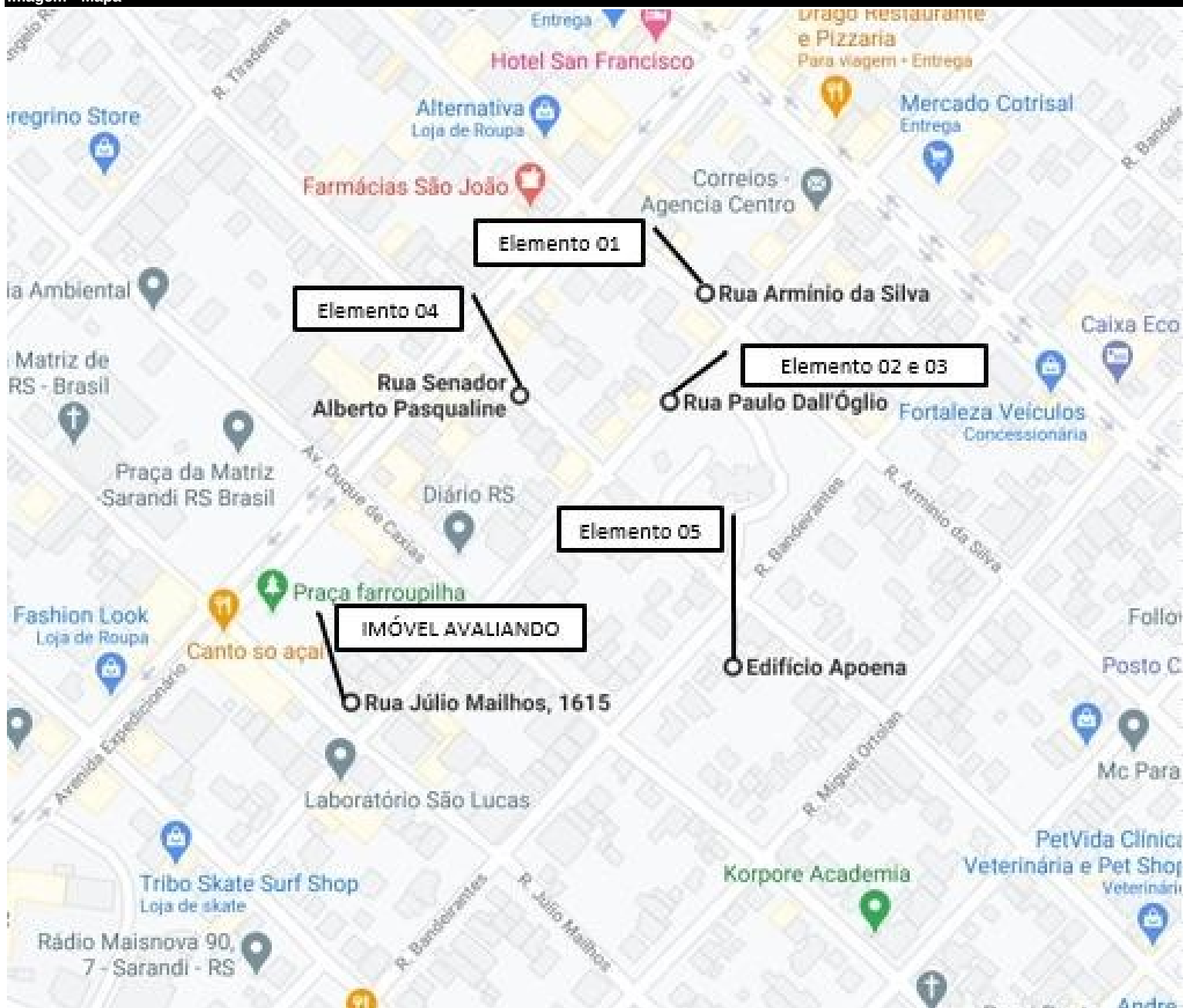
Fotos da Amostra 5



Descrição

Data Foto 12/03/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa