

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Jarbas de Campos Nogueira				Nº CPF / CNPJ 94492760059			Nome Empreendimento Edifício Muller				
Valor Compra Venda R\$ 540.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 30565				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 1			Matrícula: 40.814				
Logradouro RUA FACCO				Nº 500			Andar		Complemento APTO 102		
Bairro CENTRO				Cidade FORTALEZA DOS VALOS			UF RS		CEP	Latitude	Longitude
Caracterização da Região											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos: ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Centro ☒ Escola ☒ Segurança ☒ Ônibus ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro 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				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado ☐ Declive (> 10%)				Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 22,674500 % Fundos m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 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 Andares/Pavimentos: 2		Unidades Por Andar: 2		Nº Total de Unidades: 2		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio:		☐ Por Mês	☐ Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Edifício contendo: 01 térreo e 01 andar tipo.				Uso do Edifício: Misto		Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo				Estado Conservação Edifício ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício ☐ 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 Autônoma ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo				Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1			
Fachada Pintura		Esquadrias Madeira				Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 3		
Dimensões Área Privativa: 135,87 m² Área Comum (m²): 6,85 m² Área Total (m²): 142,72 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			
Sala de Estar / Visitas		1	Taco		Pintura			Pintura			
Sala de Jantar / Copa		1	Taco		Pintura			Pintura			
Dormitório		3	Taco		Pintura			Pintura			
Banheiro Social		1	Porcelanato		Cerâmico			Pintura			
Cozinha		1	Taco		Cerâmico			Pintura			
Garagem		1	Paver		Pintura			Pintura			

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: 04/04/2020

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?

☐

☒

Área do IPTU diverge da matrícula e local. Considerada área da matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

Imóvel não 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 48.814 do 1º CRI de Cruz Alta. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Facco nº 500.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro R DOUTOR VASCONCELOS PINTO		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro SAO JACO		Cidade IBIRUBA		UF RS		CEP 98200-000		Latitude -28.633374 Longitude -53.094323		
	Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, cozinha, 01 vagas de garagem.					Fonte de Informações Budke Imóveis			Telefone (54) 3324-3611		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3		Nº Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00		Data Venda / Oferta 04/05/2020		Valor m² R\$ 3.555,56		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 140,00 Área da Edificação (m²) 123,75
	Área Privativa 123.75				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60		
	2	Logradouro R GENERAL OSORIO		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro CENTRO		Cidade IBIRUBA		UF RS		CEP 98200-000		Latitude -28.630686 Longitude -53.094858			
Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, cozinha, 01 vagas de garagem.					Fonte de Informações D C Welker			Telefone (54) 3313-5288			
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3		Nº Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 5		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00		Data Venda / Oferta 04/05/2020		Valor m² R\$ 3.818,18		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 125,00 Área da Edificação (m²) 110,00	
Área Privativa 110				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
3		Logradouro R MAUA		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CENTRO		Cidade IBIRUBA		UF RS		CEP 98200-000		Latitude -28.632841 Longitude -53.095607		
	Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, cozinha, 01 vagas de garagem.					Fonte de Informações BUDKE IMÓVEIS			Telefone (54) 3324-3611		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3		Nº Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00		Data Venda / Oferta 04/05/2020		Valor m² R\$ 3.504,06		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 197,53 Área da Edificação (m²) 171,23
	Área Privativa 171.23				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60		
	4	Logradouro R GENERAL OSORIO		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro CENTRO		Cidade IBIRUBA		UF RS		CEP 98200-000		Latitude -28.630686 Longitude -53.094858			
Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, cozinha, 01 vagas de garagem.					Fonte de Informações BUDKE IMÓVEIS			Telefone (54) 3324-3611			
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 5		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00		Data Venda / Oferta 04/05/2020		Valor m² R\$ 4.102,56		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 130,00 Área da Edificação (m²) 117,00	
Área Privativa 117				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60			
5		Logradouro R DOUTOR VASCONCELOS PINTO		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SAO JACO		Cidade IBIRUBA		UF RS		CEP 98200-000		Latitude -28.633374 Longitude -53.094323		
	Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, cozinha, 01 vagas de garagem.					Fonte de Informações BUDKE IMÓVEIS			Telefone (54) 3324-3611		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3		Nº Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00		Data Venda / Oferta 04/05/2020		Valor m² R\$ 3.870,97		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 140,00 Área da Edificação (m²) 124,00
	Área Privativa 124				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60		

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)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	123,75	440.000,00	3.555,56	0,9500	0,9900	1,0000	0,9700	0,9500	3.139,31		
Amostra 2	110,00	420.000,00	3.818,18	0,9500	0,9700	0,8700	0,9700	0,9500	2.890,14		
Amostra 3	171,23	600.000,00	3.504,06	0,9500	1,0300	1,0600	0,9700	1,0000	3.598,85		
Amostra 4	117,00	480.000,00	4.102,56	0,9500	0,9800	0,8700	0,9700	0,9500	3.144,77		
Amostra 5	124,00	480.000,00	3.870,97	0,9500	0,9900	1,0000	0,9700	0,9500	3.435,41		
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.238,39
									Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 2.269,19 Valor Máximo 4.214,20
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 135,87				Valor m²: R\$ 3.238,39				Valor Edificação: R\$ 440.000,00			
Valor de Liquidez: R\$ 358.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 440.000,00			
				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:				R\$ 440.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 440.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta 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					
40.814	0	Indefinido		135,87	R\$ 440.000,00	R\$ 358.000,00					
Valor Imóvel	R\$ 440.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta mil reais									
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador											
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:											
Nome da Empresa ENGENHARIA VALORY				Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR				CREA / CAU SP-78196/D			
Local e Data Curitiba/PR 04/05/2020											

"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 04/05/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 04/05/2020



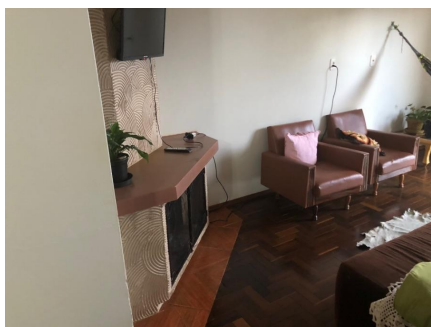
Representação Garagem
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Fachada
Descrição Entrada apartamento
Data Foto 04/05/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 04/05/2020



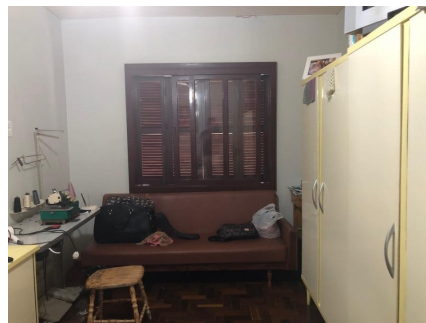
Representação Corredor
Descrição Circulação
Data Foto 04/05/2020



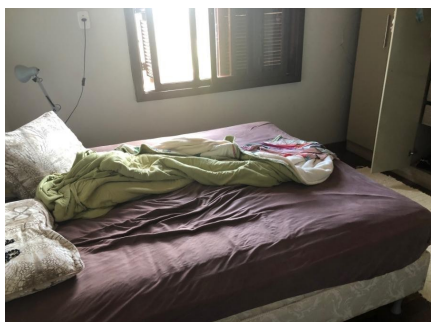
Representação Dormitório
Descrição Dormitório 1
Data Foto 04/05/2020



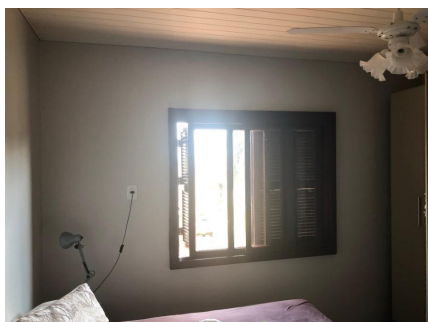
Representação Dormitório
Descrição Dormitório 1
Data Foto 04/05/2020



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 1
Data Foto 04/05/2020



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 2
Data Foto 04/05/2020



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 2
Data Foto 04/05/2020



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 2
Data Foto 04/05/2020



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 3
Data Foto 04/05/2020



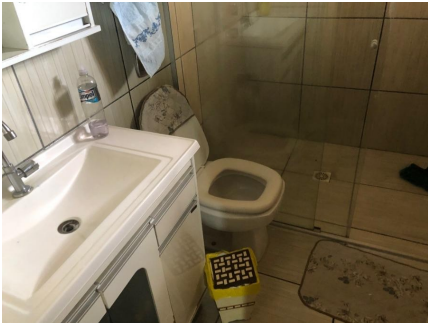
Representação Dormitório
Descrição Dormitório 3
Data Foto 04/05/2020



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 3
Data Foto 04/05/2020



Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 04/05/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 04/05/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/05/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/05/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/05/2020

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/05/2020

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/05/2020

Representação: Mapa

Representação: Mapa