Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARILIA BORGES DOS SANTOS	**Nº CPF / CNPJ** 00559945043	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 400.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 21571515

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 99309	**Matrícula** 88716			
Logradouro R PAISSANDU	**Nº** 262	**Andar**	**Complemento** AP 202		
Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PASSO FUNDO	**UF** RS	**CEP** 99010-100	**Latitude** -28.255396	**Longitude** -52.400921

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] 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
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [ ] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] 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
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [ ] Regular
- [x] Irregular

Dimensões

Área Total: 449,75 m² | Testada (Frente): 25,00 m | Lado Direito: _____ m

Fração Ideal: 10,450000 % | Fundos _____ m | Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação [x] Condomínio [ ] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** Diesson	**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
- [x] 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
- [x] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Misto
- [ ] Prédio Comercial
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] 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** 3

Dimensões

Área Privativa: 89,27 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 89,27 m²

Área Averbada: 89.27 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
Cozinha	1	CERAMICA	CERAMICA	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	CERAMICA	CERAMICA	LAJE
Banheiro social	1	CERAMICA	CERAMICA	LAJE
Banheiro Suíte	1	CERAMICA	CERAMICA	LAJE
Dormitório	1	CERAMICA	PINTURA	LAJE
Suíte	1	CERAMICA	PINTURA	LAJE
Sala de Estar / Visitas	1	CERAMICA	PINTURA	LAJE
Varanda / Sacada	1	CERAMICA	PINTURA	LAJE
Garagem	1	CERAMICA	PINTURA	LAJE

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Garagem
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 08/09/2022

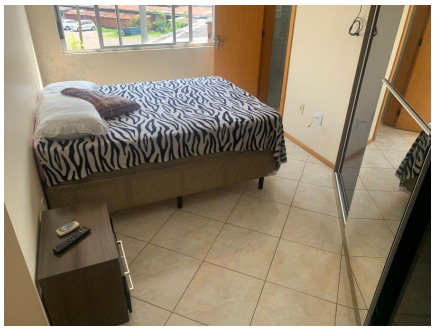
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 08/09/2022



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 08/09/2022

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: 08/09/2022		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☐	☒
No lugar do IPTU, foi fornecido a Certidão de Valor Venal.		
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☒	☐
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Não contém área averbada na Certidão de Valor Venal disponibilizada		
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

No lugar do IPTU, foi fornecido a Certidão de Valor Venal.Fração ideal: 10,45%. Não contém área averbada na Certidão de Valor Venal disponibilizada.Errata na numeração da matrícula da garagem, pelo sistema está Matrícula de nº 88716, e o correto seria Matrícula de nº 88.706.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R LAVA PES	**Nº** 823	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** PASSO FUNDO	**UF** RS	**CEP** 99052-300	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição APARTAMENTO			**Fonte de Informações** Bortolini Imóveis		**Telefone** (54) 3313-4504
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 15	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 400.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/09/2022	**Valor m²** R$ 4.545,45	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 88,00
	Área Privativa 88	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
2	**Logradouro** R ANTONIO ARAUJO	**Nº** 814	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** PASSO FUNDO	**UF** RS	**CEP** 99010-220	**Latitude** -28.256848	**Longitude** -52.397598
	Descrição APARTAMENTO			**Fonte de Informações** Bortolini Imóveis		**Telefone** (54) 3313-4504
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 420.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/09/2022	**Valor m²** R$ 4.772,73	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 88,00
	Área Privativa 88	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
3	**Logradouro** R PAISSANDU	**Nº** 445	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** PASSO FUNDO	**UF** RS	**CEP** 99052-300	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição APARTAMENTO			**Fonte de Informações** Bortolini Imóveis		**Telefone** (54) 3313-4504
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 425.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/09/2022	**Valor m²** R$ 4.829,55	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 88,00
	Área Privativa 88	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
4	**Logradouro** R URUGUAI	**Nº** 1208	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** PASSO FUNDO	**UF** RS	**CEP** 99052-300	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição APARTAMENTO			**Fonte de Informações** Bortolini Imóveis		**Telefone** (54) 3313-4504
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 429.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/09/2022	**Valor m²** R$ 4.820,22	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 89,00
	Área Privativa 89	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	
5	**Logradouro** R JULIO LONGHI	**Nº** 210	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor SAO JOSE	**Cidade** PASSO FUNDO	**UF** RS	**CEP** 99052-300	**Latitude** -28.233774	**Longitude** -52.376147
	Descrição APARTAMENTO			**Fonte de Informações** Bortolini Imóveis		**Telefone** (54) 3313-4504
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** / **Estado Conservação Imóvel Avaliando** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 447.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/09/2022	**Valor m²** R$ 5.137,93	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 12,00	**Área Total do Terreno (em m²)** / **Área da Edificação (m²)** 87,00
	Área Privativa 87	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 60	

Tabela de homogenização

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	88,00	400.000,00	4.545,45	0,9500	1,0430	1,0000	4.503,86
Amostra 2	88,00	420.000,00	4.772,73	0,9500	1,0000	0,9070	4.112,42
Amostra 3	88,00	425.000,00	4.829,55	0,9500	1,0000	0,9070	4.161,38
Amostra 4	89,00	429.000,00	4.820,22	0,9500	1,0000	1,0000	4.579,21
Amostra 5	87,00	447.000,00	5.137,93	0,9500	1,0000	1,0000	4.881,03

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 4.447,58

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Minimo 3.113,31 — Valor Máximo 5.781,85

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 89,27	Valor m²: R$ 4.447,58	Valor Edificação: R$ 397.035,47
Valor de Liquidez: R$ 278.000,00	Valor Imóvel:	R$ 400.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 400.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 372.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e dois mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
88716	1	Indefinido		13,16	R$ 28.000,00	R$ 19.000,00

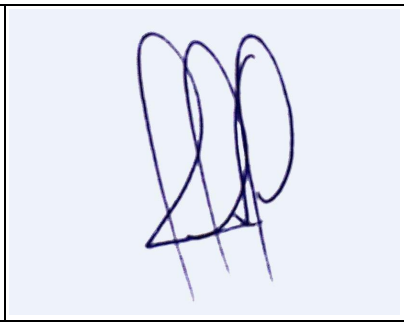
Valor Imóvel	R$ 400.000,00	Valor por extenso: quatrocentos mil reais

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
09/09/2022



"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 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".

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022

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

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/09/2022

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/09/2022

Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022

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

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/09/2022

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/09/2022

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022

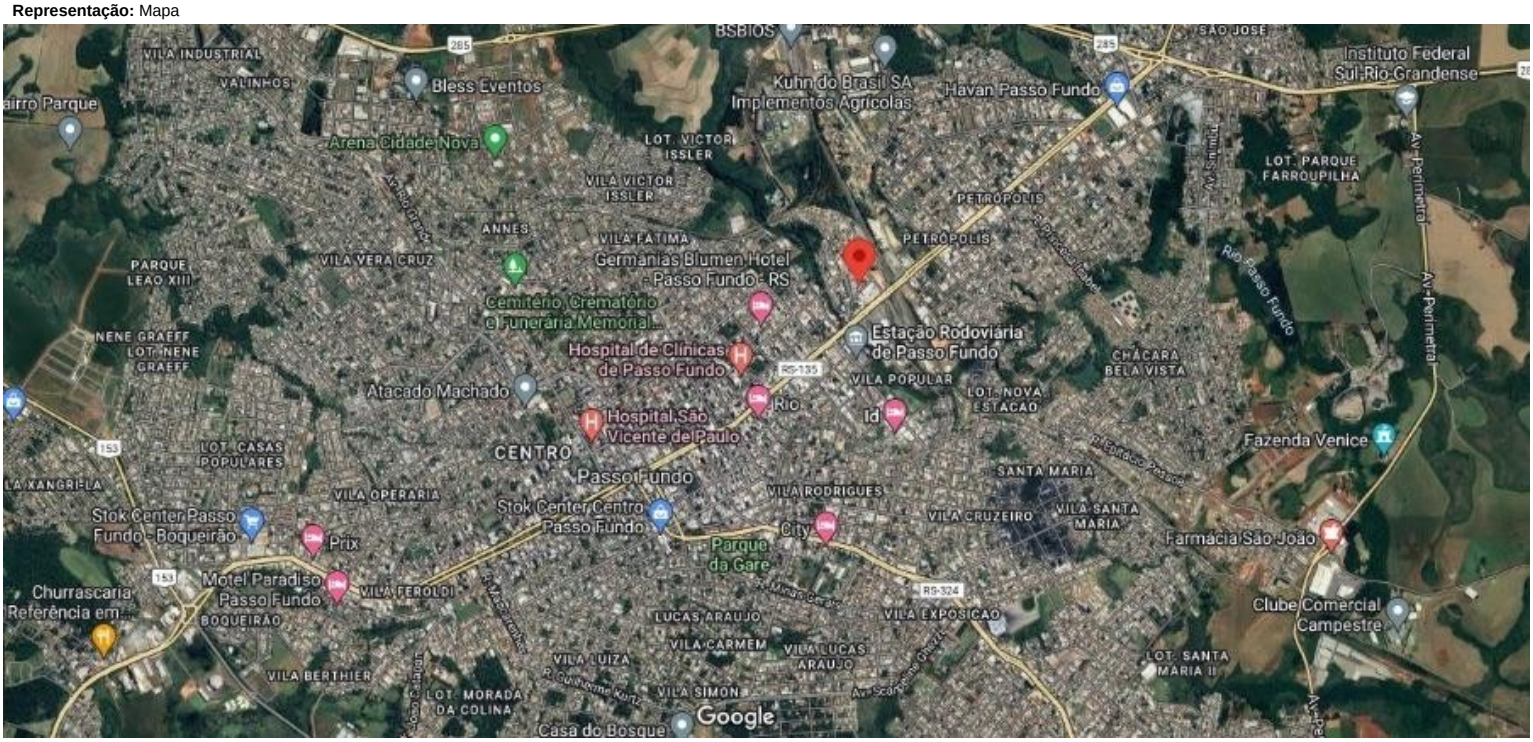
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/09/2022

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

Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/09/2022

Imagem - Mapa

Representação: Mapa



Representação: Mapa

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022

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

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/09/2022

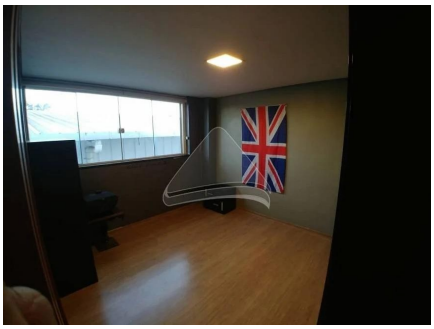
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/09/2022

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/09/2022

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



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/09/2022

Fotos da Amostra 3