



Laudo de avaliação de imóveis

CP Imóvel (crédito com garantia) - Padrão

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUANA DA SILVEIRA PEREIRA JAEGER		Nº CPF / CNPJ 96311975068		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 500.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 19087602	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 98228		Matrícula 159016	
Logradouro R SARGENTO GERALDO SANTANA		Nº 2050		Andar	
Bairro/Setor ZONA NOVA		Cidade TRAMANDAI		UF RS	
		CEP 95590-000		Latitude	
				Longitude	

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: Paralelepípedo		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 PRAIA		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: 206,25 m² Testada (Frente): 13,75 m Lado Direito: m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos m Lado Esquerdo: m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: LUANA		Contato Telefônico Acompanhante: (51) 99213-2092	

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
☐Misto ☐Prédio Comercial ☐Loja
☐Sala Comercial ☐Vaga(s) Autônoma(s) ☐Depósito Autônomo
☐Loft ☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado
☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 4
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 3	
Dimensões Área Privativa: 143,97 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 143,97 m² Área Averbada: 143,97 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	PORCELANATO	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	PORCELANATO	PORCELANATO	LAJE
Lavanderia	1	PORCELANATO	PORCELANATO	LAJE
Banheiro social	1	PORCELANATO	PORCELANATO	LAJE
Dormitório	2	PORCELANATO	PINTURA	LAJE
Banheiro Suíte	1	PORCELANATO	PORCELANATO	LAJE
Suíte	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE
Varanda / Sacada	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE
Garagem	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE
Piscina	1	FIBROCIMENTO	FIBROCIMENTO	SEM COBERTURA

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: 19/05/2022

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 R ANTONIO ISABEL DE OLIVEIRA		Nº 561		Andar		Complemento TRAMANDAI RS		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor		Cidade TRAMANDAI		UF RS		CEP 95590-000		Latitude -30.009284		Longitude -50.143154			
	Descrição CS					Fonte de Informações Zaben Negócios imobiliários			Telefone					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00		Data Venda / Oferta 19/05/2022		Valor m² R\$ 3.191,49		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 141,00	
	Área Privativa 141			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70					
	2	Logradouro AV MARCILIO DIAS		Nº 1942		Andar		Complemento TRAMANDAI RS		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor		Cidade TRAMANDAI		UF RS		CEP 95590-000		Latitude		Longitude				
Descrição CS					Fonte de Informações IMOBILIARIA CALLEGARO LTDA			Telefone						
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
Valor Venda / Oferta R\$ 475.200,00		Data Venda / Oferta 19/05/2022		Valor m² R\$ 3.655,38		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 130,00		
Área Privativa 130			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70						
3		Logradouro R CASTRO ALVES		Nº 192		Andar		Complemento TRAMANDAI RS		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor		Cidade TRAMANDAI		UF RS		CEP 95590-000		Latitude -30.023517		Longitude -50.153484			
	Descrição CS					Fonte de Informações RE/MAX			Telefone					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 3		Idade Aparente Imóvel Avaliando 8		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 399.000,00		Data Venda / Oferta 19/05/2022		Valor m² R\$ 2.625,00		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 152,00	
	Área Privativa 152			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70					
	4	Logradouro R 3 DE OUTUBRO		Nº 3162		Andar		Complemento ZN NOVA TRAMANDAI RS		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor		Cidade TRAMANDAI		UF RS		CEP 95590-000		Latitude -30.005365		Longitude -50.133617				
Descrição CS					Fonte de Informações RE/MAX			Telefone						
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 645.000,00		Data Venda / Oferta 19/05/2022		Valor m² R\$ 4.510,49		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 143,00		
Área Privativa 143			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70						
5		Logradouro R PINHEIRO MACHADO		Nº 912		Andar		Complemento ZN NOVA TRAMANDAI RS		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor		Cidade TRAMANDAI		UF RS		CEP 95590-000		Latitude -30.005761		Longitude -50.134526			
	Descrição CS					Fonte de Informações ARREMI BERG DE SOUZA			Telefone					
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 5		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)		
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00		Data Venda / Oferta 19/05/2022		Valor m² R\$ 3.692,31		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 130,00	
	Área Privativa 130			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 70					

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	141,00	450.000,00	3.191,49	0,8700	1,0650	1,0000	1,0000	2.957,08	
Amostra 2	130,00	475.200,00	3.655,38	0,8700	1,1660	1,1320	1,0000	4.197,56	
Amostra 3	152,00	399.000,00	2.625,00	0,8700	1,0310	1,0000	1,0530	2.479,34	
Amostra 4	143,00	645.000,00	4.510,49	0,8700	1,1110	1,0000	1,0000	4.359,70	
Amostra 5	130,00	480.000,00	3.692,31	0,8700	1,0070	1,0000	1,0000	3.234,80	
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				3.445,70	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Área				Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo	2.411,99
								Valor Máximo	4.479,40

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 143,97	Valor m²: R\$ 3.445,70	Valor Edificação: R\$ 496.077,43
Valor de Liquidez: R\$ 351.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 500.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 500.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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

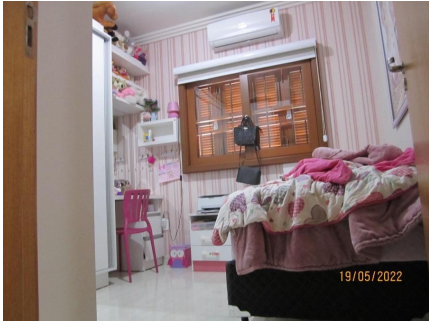
Local e Data MARINGÁ 19/05/2022	
---------------------------------------	---

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel		
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 19/05/2022	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 19/05/2022	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 19/05/2022
		
Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 19/05/2022	Representação Garagem Descrição Data Foto 19/05/2022	Representação Sala de Estar / Visitas Descrição Data Foto 19/05/2022
		
Representação Cozinha Descrição Data Foto 19/05/2022	Representação Dormitório Descrição Data Foto 19/05/2022	Representação Dormitório Descrição Data Foto 19/05/2022
		
Representação Suíte Descrição Data Foto 19/05/2022	Representação Banheiro Suíte Descrição Data Foto 19/05/2022	Representação Banheiro social Descrição Data Foto 19/05/2022



Representação Lavanderia
Descrição
Data Foto 19/05/2022



Representação Piscina
Descrição
Data Foto 19/05/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

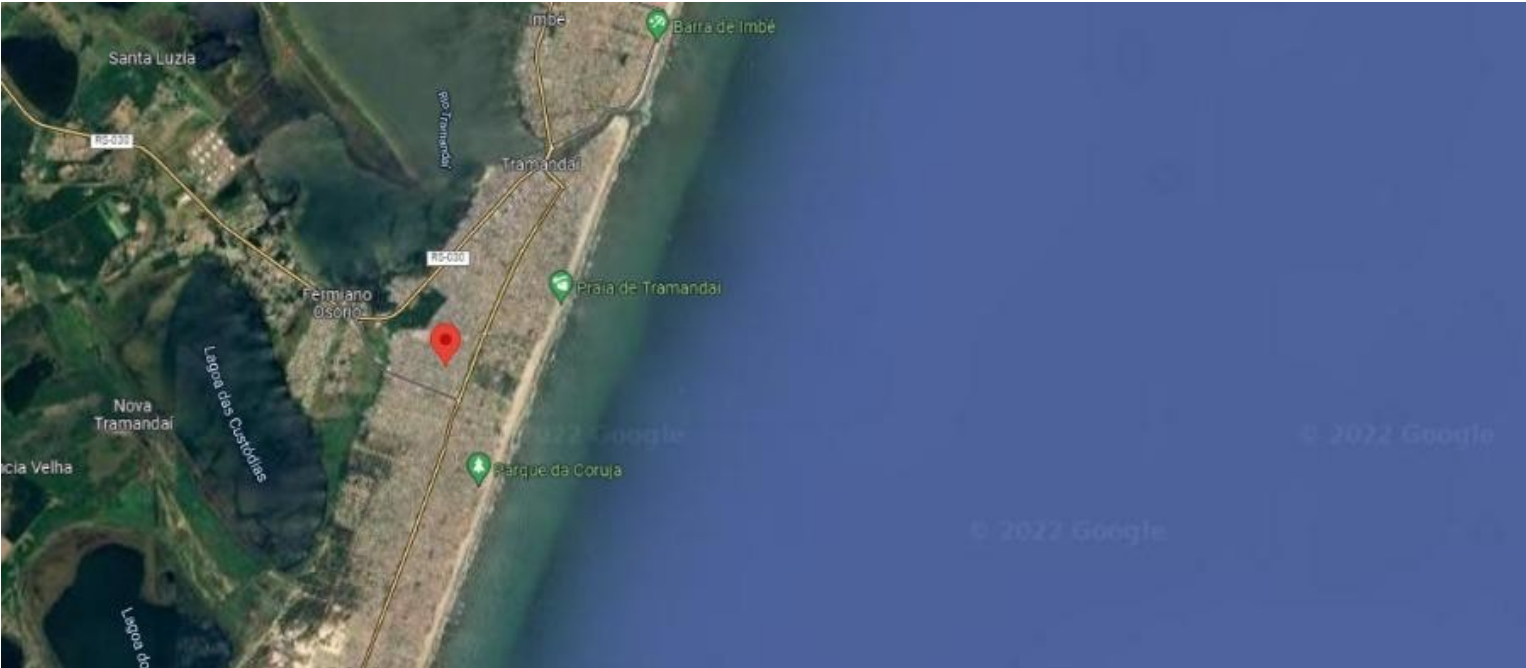


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

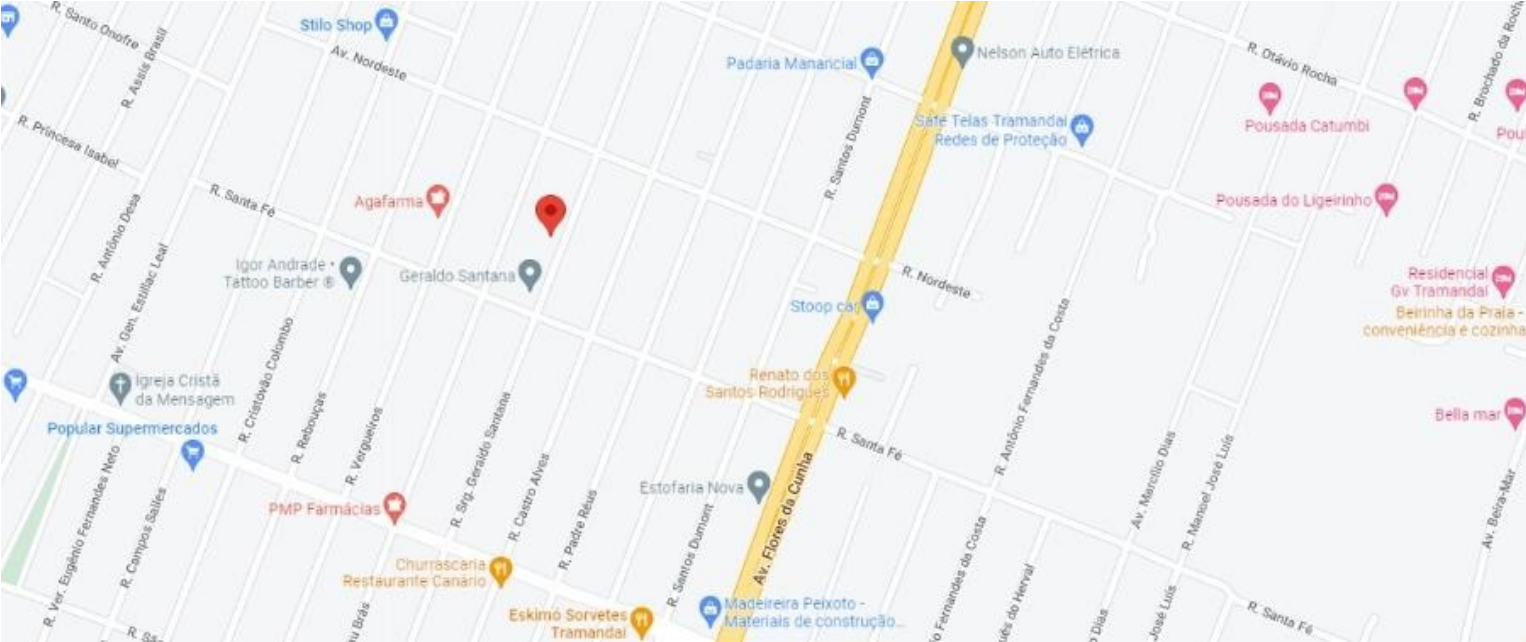


Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa