

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário			Nº CPF / CNPJ			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula						
Logradouro		Nº		Andar		Complemento				
Bairro/Setor		Cidade		UF		CEP		Latitude / Longitude		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☐ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Serviços Públicos e Comunitários Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ 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 ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo				
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: _____ m² Fração Ideal: _____ % Testada (Frente): _____ m Fundos: _____ m Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m				
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			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 ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 1			
Dimensões Área Privativa: _____ m² Área Comum (m²): _____ m² Área Total (m²): _____ m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada: _____ 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		

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: 28/10/2021

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

Dados obtidos da matrícula 32.507 - 1º RGI de Gravataí/SC. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Indianópolis nº 180. Avaliação realizada pelo método comparativo. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

Amostras:

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

1

Logradouro R SALGUEIRO

Nº 325

Andar

Complemento CS

Proximidade do Imóvel 0.5 km

Bairro/Setor BOM PRINCIPIO

Cidade GRAVATAI

UF RS

CEP 94070-080

Latitude

Longitude

Descrição Obs.: Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 04 dormitórios (sendo 1 suíte) e vaga de garagem

Fonte de Informações Luis Francisco

Telefone (51) 3041-6373

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 485.000,00

Data Venda / Oferta 29/10/2021

Valor m² R\$ 2.904,19

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 167,00

Área Privativa 167

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R GUARAPES

Nº 414

Andar

Complemento CS

Proximidade do Imóvel 0.23 km

Bairro/Setor BOM PRINCIPIO

Cidade GRAVATAI

UF RS

CEP 94070-150

Latitude -29.934618

Longitude -51.069401

Descrição Obs.: Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 03 dormitórios e vaga de garagem

Fonte de Informações Brito Imóveis

Telefone (51) 98425-2331

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 495.000,00

Data Venda / Oferta 29/10/2021

Valor m² R\$ 2.911,76

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 170,00

Área Privativa 170

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R CASTRO ALVES

Nº 59

Andar

Complemento CS

Proximidade do Imóvel 0.35 km

Bairro/Setor BOM PRINCIPIO

Cidade GRAVATAI

UF RS

CEP 94070-170

Latitude -29.936953

Longitude -51.070155

Descrição Obs.: Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 04 dormitórios (sendo 1 suíte) e vaga de garagem

Fonte de Informações Usuário Newcore

Telefone (51) 98925-1160

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 505.000,00

Data Venda / Oferta 29/10/2021

Valor m² R\$ 2.970,59

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 170,00

Área Privativa 170

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R TEOTONIO VILELLA

Nº 587

Andar

Complemento CS

Proximidade do Imóvel 1.5 km

Bairro/Setor PARQUE FLORIDO

Cidade GRAVATAI

UF RS

CEP 94075-540

Latitude

Longitude

Descrição Obs.: Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 02 dormitórios e vaga de garagem

Fonte de Informações Maurício Fernandes

Telefone (51) 9921-5429

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 393.000,00

Data Venda / Oferta 29/10/2021

Valor m² R\$ 3.023,08

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) 60

5

Logradouro R LUIS DE CAMOES

Nº 0

Andar

Complemento CS

Proximidade do Imóvel 0.18 km

Bairro/Setor BOM PRINCIPIO

Cidade GRAVATAI

UF RS

CEP 94070-050

Latitude -29.935152

Longitude -51.072126

Descrição Obs.: Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 03 dormitórios (sendo 1 suíte) e vaga de garagem

Fonte de Informações Foxter Imóveis

Telefone (51) 3083-7777

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 29/10/2021

Valor m² R\$ 2.477,88

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 113,00

Área Privativa 113

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogenização							
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I			
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	167,00	485.000,00	2.904,19	0,9000	1,0100	1,0900	2.867,04
Amostra 2	170,00	495.000,00	2.911,76	0,9000	1,0100	1,0900	2.895,04
Amostra 3	170,00	505.000,00	2.970,59	0,9000	1,0100	1,0900	2.997,16
Amostra 4	130,00	393.000,00	3.023,08	0,9000	0,9800	1,0900	2.949,53
Amostra 5	113,00	280.000,00	2.477,88	0,9000	0,9600	1,0900	2.375,61
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							
						Saneamento das Amostras (+/-30%)	
						Valor Mínimo	1.971,81
						Valor Máximo	3.661,94
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 157,80				Valor m²: R\$ 2.820,03		Valor Edificação: R\$ 445.000,00	
Valor de Liquidez: R\$ 342.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 445.000,00	
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 445.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 445.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta e cinco 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	
32.507	0	Indefinido		157,80	R\$ 445.000,00	R\$ 342.000,00	
Valor Imóvel	R\$ 445.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta e cinco mil reais					
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador							
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:							
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA VALORY				Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR		CREA / CAU SP-78196/D	
Local e Data Curitiba/PR 29/10/2021							

"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 28/10/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/10/2021



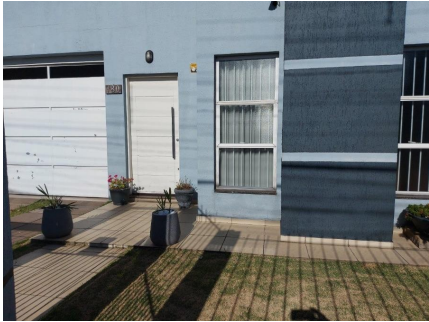
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/10/2021



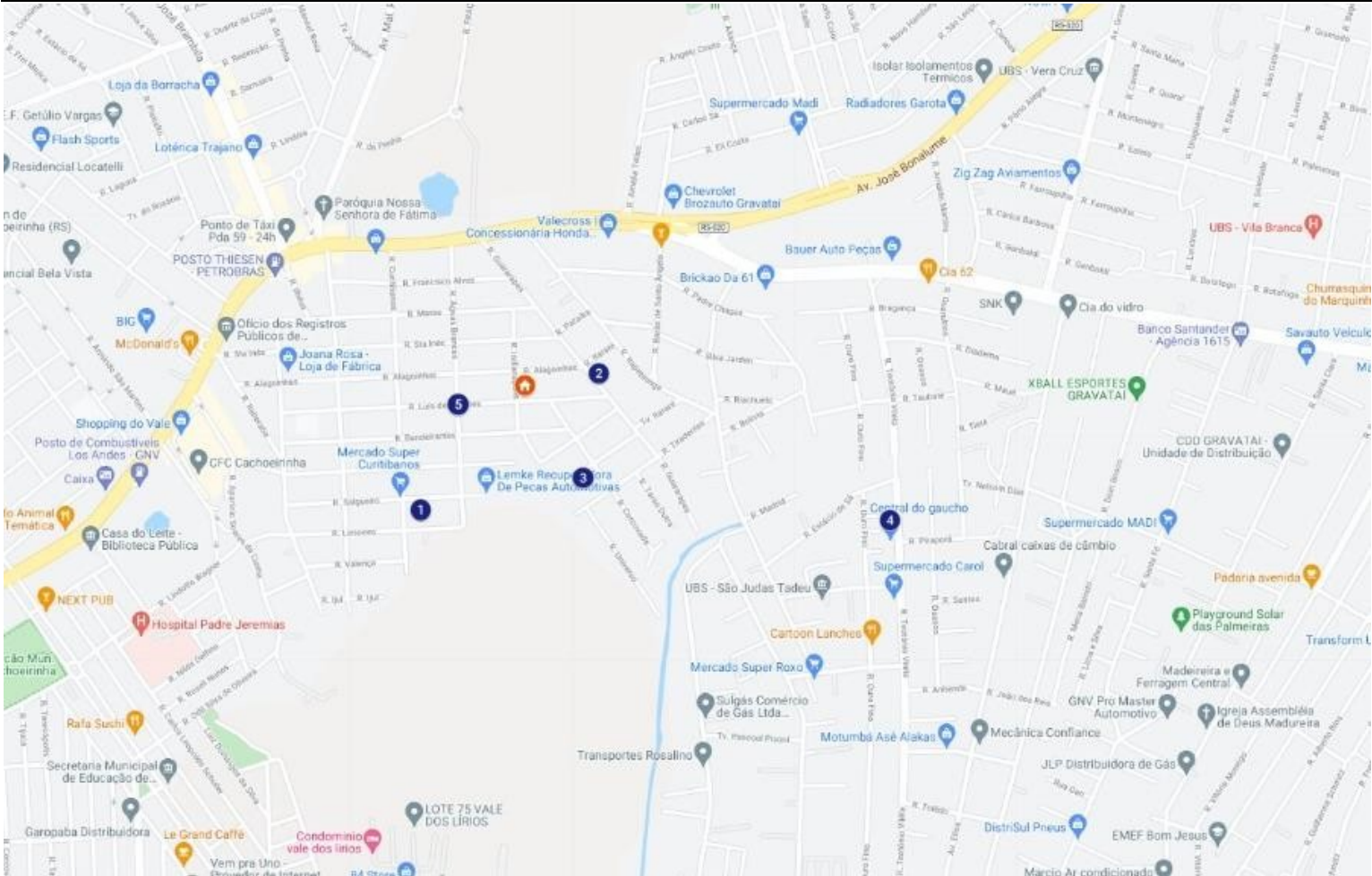
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/10/2021



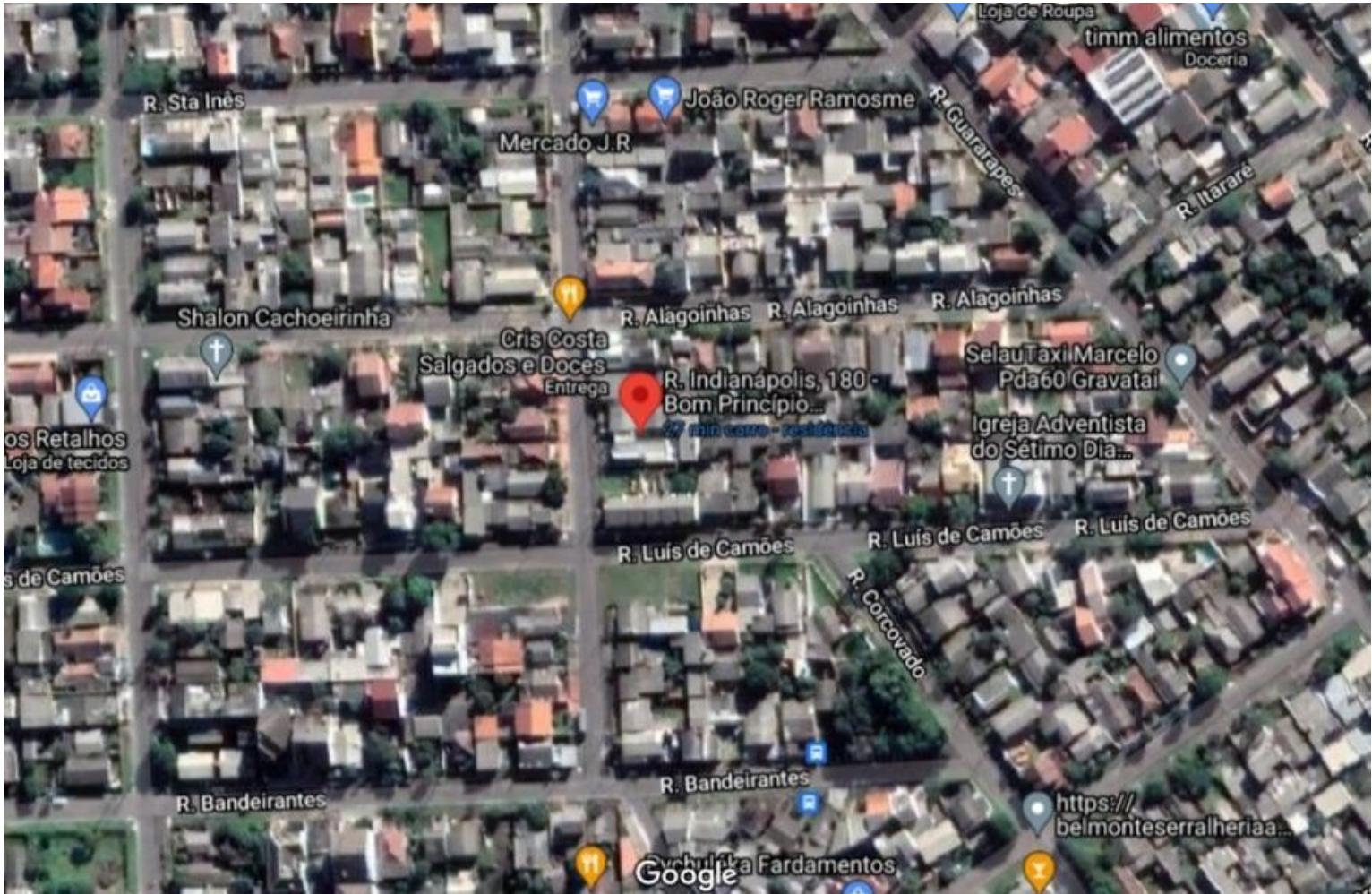
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/10/2021

Fotos da Amostra 1**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 29/10/2021**Fotos da Amostra 2****Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 29/10/2021**Fotos da Amostra 3****Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 29/10/2021**Fotos da Amostra 4****Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 29/10/2021**Fotos da Amostra 5****Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 29/10/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

<