

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Carla Rosane Machado Dos Santos		Nº CPF / CNPJ 02423793030	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 130.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 141.439	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 141.439	
Logradouro R BRUNO OSCAR KOETZ		Nº 2180	Andar	Complemento LT 1 ST 58
Bairro/Setor INDIANOPOLIS		Cidade TRAMANDAI	UF RS	CEP 95590-000 Latitude -30.020100 Longitude -50.174340

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Terra		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

## Terreno

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 300,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	

## 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:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 20 Ano Construção	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 65,60 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 65,60 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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: 13/01/2022		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

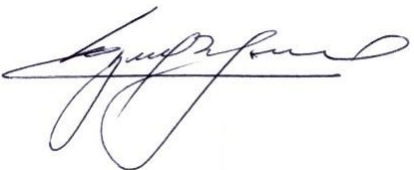
**Observações Finais**

Dados obtidos da matrícula 141.439 do 1º CRI de Tramandaí/RS. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Bruno Oscar Koetz, 2180.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R PARANA	Nº 664	Andar	Complemento 15 QM	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOVA TRAMANDAI	Cidade TRAMANDAI	UF RS	CEP 95590-000	Latitude -30.035440
	Descrição Obs.: Casa em alvenaria, com 3 dormitórios sendo uma suíte, sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, pátio frente e fundos, área de serviço coberta, churrasqueira, pergolado			Fonte de Informações Imobiliária Inova	Telefone (51) 3669-1434
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2022	Valor m² R\$ 2.921,35	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 89		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro AV MANAUS	Nº 14	Andar	Complemento QM	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOVA TRAMANDAI	Cidade TRAMANDAI	UF RS	CEP 95590-000	Latitude -30.046940
	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 VG Imóveis	Telefone (51) 3669-2222
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 335.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2022	Valor m² R\$ 3.722,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R RIO DE JANEIRO	Nº 1488	Andar	Complemento 18 QM	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOVA TRAMANDAI	Cidade TRAMANDAI	UF RS	CEP 95590-000	Latitude -30.039862
	Descrição OBS: Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Crifa Imóveis	Telefone (51) 3684-7777
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2022	Valor m² R\$ 2.362,64	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 91		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro R AMAZONAS	Nº 0	Andar	Complemento 4 QM	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOVA TRAMANDAI	Cidade TRAMANDAI	UF RS	CEP 95590-000	Latitude -30.039849
	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 Local Imóveis	Telefone (51) 99892-4584
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2022	Valor m² R\$ 3.837,21	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 86		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
5	Logradouro R PARANA	Nº 781	Andar	Complemento 16 QM	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOVA TRAMANDAI	Cidade TRAMANDAI	UF RS	CEP 95590-000	Latitude -30.036620
	Descrição Obs.: Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 03 dormitórios e vaga de garagem.			Fonte de Informações Imobiliária Callegaro	Telefone (51) 3661-1377
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7
	Valor Venda / Oferta R\$ 345.000,00	Data Venda / Oferta 13/01/2022	Valor m² R\$ 3.136,36	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				

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	89,00	260.000,00	2.921,35	0,9000	1,0400	0,8000	0,9500	2.092,37		
Amostra 2	90,00	335.000,00	3.722,22	0,9000	1,0400	0,7600	0,9500	2.542,18		
Amostra 3	91,00	215.000,00	2.362,64	0,9000	1,0400	0,8000	0,9500	1.688,21		
Amostra 4	86,00	330.000,00	3.837,21	0,9000	1,0300	0,7800	0,9500	2.646,45		
Amostra 5	110,00	345.000,00	3.136,36	1,0000	1,0700	0,7800	0,9500	2.465,10		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.286,59
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 1.600,80 Valor Máximo 2.972,92
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 65,60			Valor m²: R\$ 2.286,59			Valor Edificação: R\$ 150.000,00				
Valor de Liquidez: R\$ 112.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 150.000,00				
			Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 150.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta 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				
141.439	0	Indefinido		65,60	R\$ 150.000,00	R\$ 112.000,00				
Valor Imóvel	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta 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 13/01/2022										

"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 imóvel avaliado, 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** 13/01/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 13/01/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



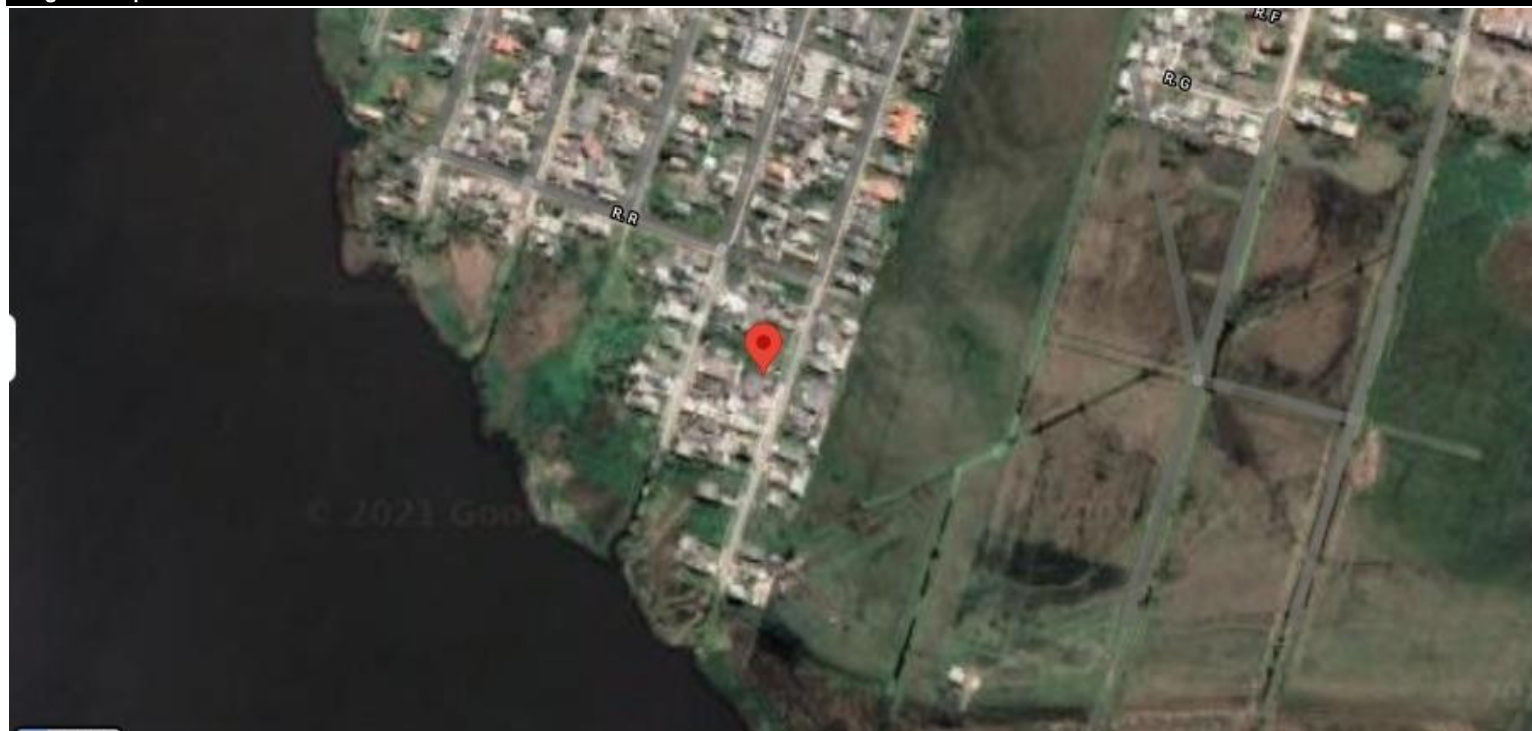
Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto



Imagem - Mapa



Representação: Mapa