

IDENTIFICAÇÃO							
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Camila Da Fonseca Rodrigues		Nº CPF / CNPJ 01155248007		Nome Condomínio/Empreendimento Residencial Maria Clara - Fragata			
Valor Compra Venda R\$ 140.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 67.259			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 67.259			
Logradouro R MAJOR FRANCISCO NUNES DE SOUZA		Nº 4554		Andar			
Bairro/Setor FRAGATA		Cidade PELOTAS		UF RS			
		CEP 96045-000		Latitude -31.743970			
				Longitude -52.388360			
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO							
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Residencial		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Terreno</b>							
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 3.624,28 m <sup>2</sup> Fração Ideal: 1,661258 %			
		Testada (Frente): 30,00 m Fundos _____ m		Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m			
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>			
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo							
Condomínio / Imóvel Avaliado							
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado							
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:			
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 type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins							
<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado			
		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b> Anos 10 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação			
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso do Imóvel Avaliado:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1			
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>			
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 53,06 m <sup>2</sup> Área Privativa: 53,45 m <sup>2</sup> Área Averbada: 106,51 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 53,45 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 106,51 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios</b> <b>Face Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste			
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>			
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>			
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>			

**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: 18/08/2022


- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?  Sim  Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?  Sim  Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?  Sim  Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?  Sim  Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?  Sim  Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?  Sim  Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  Sim  Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  Sim  Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?  Sim  Não

**Observações Finais**

Fração ideal do Lote = 60,21m².

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro FRAGATA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 0	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Casarão Imóveis - Vendas Pelotas		Telefone	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 19/08/2022	Valor m² R\$ 3.488,37	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 43,00
	Área Privativa 43		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro AV DUQUE DE CAXIAS	Nº 915	Andar	Complemento COND RES LIFE PARK FRAGATA	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor FRAGATA	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 96030-003	Latitude -31.756870	Longitude -52.382960	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Rafael Alsina Negócios Imobiliários		Telefone	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00	Data Venda / Oferta 19/08/2022	Valor m² R\$ 3.369,57	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 46,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R DOMINGOS GUEDES CABRAL	Nº 330	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor FRAGATA	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 96030-310	Latitude -31.765662	Longitude -52.363618	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Sílvia Hübner		Telefone	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 132.000,00	Data Venda / Oferta 19/08/2022	Valor m² R\$ 3.300,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 40,00
	Área Privativa 40		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro FRAGATA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor FRAGATA	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 0	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Rejane Sigal Negócios Imobiliários		Telefone	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00	Data Venda / Oferta 19/08/2022	Valor m² R\$ 3.300,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 50,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R FRONTINO VIEIRA	Nº 821	Andar	Complemento COND RES LUNA	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor FRAGATA	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 96040-700	Latitude -31.749890	Longitude -52.377800	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações MAP Corretores		Telefone	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 19/08/2022	Valor m² R\$ 3.555,56	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 45,00
	Área Privativa 45		Área Comum (m²) 0		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	43,00	150.000,00	3.488,37	0,8900	0,9540	1,0000	1,0000	2.961,84	
Amostra 2	46,00	155.000,00	3.369,57	0,8900	0,9850	1,0000	1,0000	2.953,93	
Amostra 3	40,00	132.000,00	3.300,00	0,8900	0,9850	1,0000	0,9500	2.748,30	
Amostra 4	50,00	165.000,00	3.300,00	0,8900	0,9270	0,9920	1,0000	2.700,82	
Amostra 5	45,00	160.000,00	3.555,56	0,8900	0,9850	1,0000	1,0000	3.116,98	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Vaga / Terreno							<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>		2.896,37
							Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 2.027,46 Valor Máximo 3.765,29
Cálculo Valor Avaliação									
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 53,06			Valor m²: R\$ 2.896,37			Valor Edificação: R\$ 153.681,39			
Valor de Liquidez: R\$ 106.800,00			Valor Imóvel:			R\$ 155.000,00			
			Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 155.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento									
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real							
Valor Edificação	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta 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			
67.259	0	Indefinido		53,06	R\$ 155.000,00	R\$ 106.800,00			
Valor Imóvel	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco 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 19/08/2022									

"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** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 18/08/2022



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição**

**Data Foto** 18/08/2022



**Representação** Fachada Principal

**Descrição** Imóvel vizinho

**Data Foto** 17/08/2022



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição** Imóvel vizinho

**Data Foto** 18/08/2022



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 18/08/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto



Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 5



**Representação Fundos**

**Descrição**

**Data Foto**



**Representação Sala de Estar / Visitas**

**Descrição**

**Data Foto**

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

**Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio**  
**Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos**  
**Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021**

Valores (R\$)			
Terreno e edificações:	R\$ 155.000,00	Máquinas e equipamentos:	
<b>Informações Complementares</b>			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim
<b>Prazos previstos para alienação</b>			
Prazo mínimo - vli máximo:	12 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	12 (meses)
<b>Despesas Mensais (R\$)</b>			
Manutenção/Conservação:	R\$ 0,00	Vigilância:	R\$ 0,00
Taxa mínima de Energia e Água:	R\$ 50,00	Condomínio:	
Outros:	R\$ 0,00	Não há despesas mensais:	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Outras Despesas (Não Mensais)</b>			
IPTU:	R\$ 600,00	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	7
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R\$ 410,00	Despesas cartorárias:	R\$ 2.500,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		
<b>Resultado</b>			
VLI mínimo:	R\$ 106.800,00	VLI máximo:	R\$ 106.800,00