

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA				Nº CPF / CNPJ 04273866000127			Nome Condomínio/Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 1,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço GA0200		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 66.058					
Logradouro R LOURIVAL LUIZ GOMES				Nº 0		Andar		Complemento	
Bairro/Setor AREIAS		Cidade SAO JOSE		UF SC		CEP 88113-845		Latitude	Longitude
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 checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Sextavado				<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 checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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 type="checkbox"/> Parque			<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: 420,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 14,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 14,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m					
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado			<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> Luiz Schimdt			<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (48) 99147-1820			
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input checked="" type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo									
Condomínio / Imóvel Avaliando									
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>									
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	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>			<b>Uso do Edifício:</b> Terreno		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular			<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <b>Terreno</b>			<b>Ocupação</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 0 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Terreno				<b>Fechamento das Paredes:</b> Terreno		<b>Total de Banheiros:</b> 0			
<b>Fachada Principal Terreno</b>			<b>Esquadrias Terreno</b>			<b>Nº Pavimentos da Unidade 0</b>		<b>Nº Dormitórios 0</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 0,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: m <sup>2</sup> Área não Averbada m <sup>2</sup>			<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			<b>Face Imóvel</b> <input 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não									
Questões Complementares									
Data da Vistoria: 29/12/2022								Sim	Não
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trata-se de terreno sem benfeitorias.									
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 66.058 do 1º CRI de São José-SC. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula o endereço do imóvel é Rua Lourival Luiz Gomes. No IPTU o endereço do imóvel é Rua F. No local o endereço do imóvel é Rua Joice Cecília Correia. A localização do imóvel foi demonstrada pelo acompanhante da vistoria. Pela divergência da identificação dos logradouros não é possível ter certeza da localização do imóvel. Foi solicitado junto a prefeitura municipal o mapa de loteamento com a localização exata do imóvel, mas até o presente momento não obtivemos resposta. Terrenos em zoneamento ARP.

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

1	Logradouro R ELIS REGINA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor AREIAS	Cidade SAO JOSE	UF SC	CEP 88113-770	Latitude -27.554858
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.		Fonte de Informações Leandro Weber		Telefone (48) 3246-4705
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m² R\$ 761,49	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
2	Logradouro R AUGUSTO JORGE BRUGEMANN	Nº 310	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor AREIAS	Cidade SAO JOSE	UF SC	CEP 88113-823	Latitude -27.556193
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.		Fonte de Informações Leandro Weber		Telefone (48) 3246-4705
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m² R\$ 815,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
3	Logradouro R CRISTOVAO RIBEIRO FILHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor AREIAS	Cidade SAO JOSE	UF SC	CEP 88113-814	Latitude -27.553488
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.		Fonte de Informações Banck Imóveis		Telefone (48) 3035-2770
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m² R\$ 974,03	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
4	Logradouro AV JAIME ESTEFANO BECKER	Nº 540	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor AREIAS	Cidade SAO JOSE	UF SC	CEP 88113-827	Latitude -27.557304
	Descrição Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.		Fonte de Informações Leonardo Leal - Focco Imóveis		Telefone (48) 98455-1181
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m² R\$ 733,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0
5	Logradouro R MARIA DE LURDES VIEIRA DE OLIVEIRA	Nº 341	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor AREIAS	Cidade SAO JOSE	UF SC	CEP 88113-875	Latitude -27.558830
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.		Fonte de Informações Felipe Leal Imóveis		Telefone (48) 3375-7515
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 29/12/2022	Valor m² R\$ 818,18	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0

**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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	0,00	265.000,00	761,49	0,9000	0,9800	669,42
Amostra 2	0,00	300.000,00	815,22	0,9000	0,9800	714,47
Amostra 3	0,00	600.000,00	974,03	0,9000	1,0500	887,90
Amostra 4	0,00	330.000,00	733,33	0,9000	1,0100	665,72
Amostra 5	0,00	270.000,00	818,18	0,9000	0,9700	714,50
<b>Fatores:</b>			<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>			730,95
(1) - Fator Fonte, (2) - Área			Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 511,28
						Valor Máximo 949,52

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 420,00	Valor m²: R\$ 730,95	Valor Terreno: R\$ 307.000,00
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Edificação: R\$ 0,00
<b>Valor de Liquidez: R\$ 212.000,00</b>	Valor Imóvel:	R\$ 307.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 307.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 307.000,00	Valor por extenso: trezentos e sete mil reais
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
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
66.058	0	Indefinido		420,00	R\$ 307.000,00	R\$ 212.000,00
Valor Imóvel	R\$ 307.000,00	Valor por extenso: trezentos e sete 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 30/12/2022		

"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** 29/12/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** Identificação do logradouro no local  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022

Fotos da Amostra 1



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022

Fotos da Amostra 2



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 29/12/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/12/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/12/2022

Fotos da Amostra 5

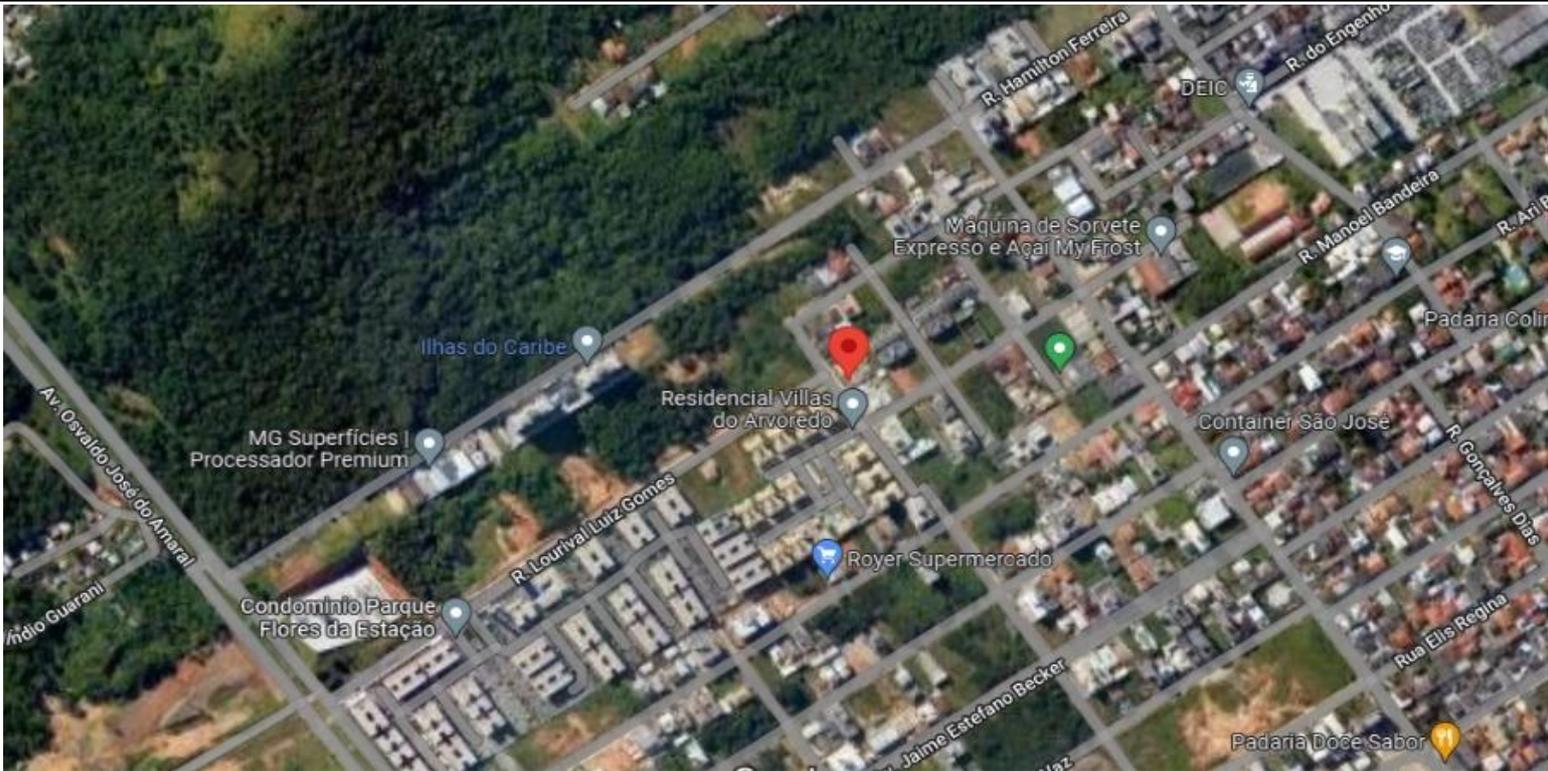


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/12/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



