

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	
Bairro/Setor AREIAS		Cidade SAO JOSE		UF SC	
				CEP 88113-845	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <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		Infraestrutura Urbana <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 Tipo Pavimentação: Sextavado		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <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		Análise da Região do Bairro/Setor 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		Padrão construtivo predominante na Região <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	
		Limites do Bairro/Setor		Fatores Valorizantes <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					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 420,00 m ² Testada (Frente): 14,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 14,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Luiz Schimdt		Contato Telefônico Acompanhante: (48) 99147-1820	
Tipo do Acompanhante <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					
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: Terreno		Padrão de acabamento do condomínio <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	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <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					
Tipo Imóvel Avaliando <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 <input type="checkbox"/> Terreno		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Terreno		Fechamento das Paredes: Terreno		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Terreno		Esquadrias Terreno		Nº Pavimentos da Unidade 0	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 0,00 m ² Área Averbada: m ² Área não Averbada m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 29/12/2022					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					
Trata-se de terreno sem benfeitorias.					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

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
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS			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
Valor de Liquidez: R\$ 212.000,00	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

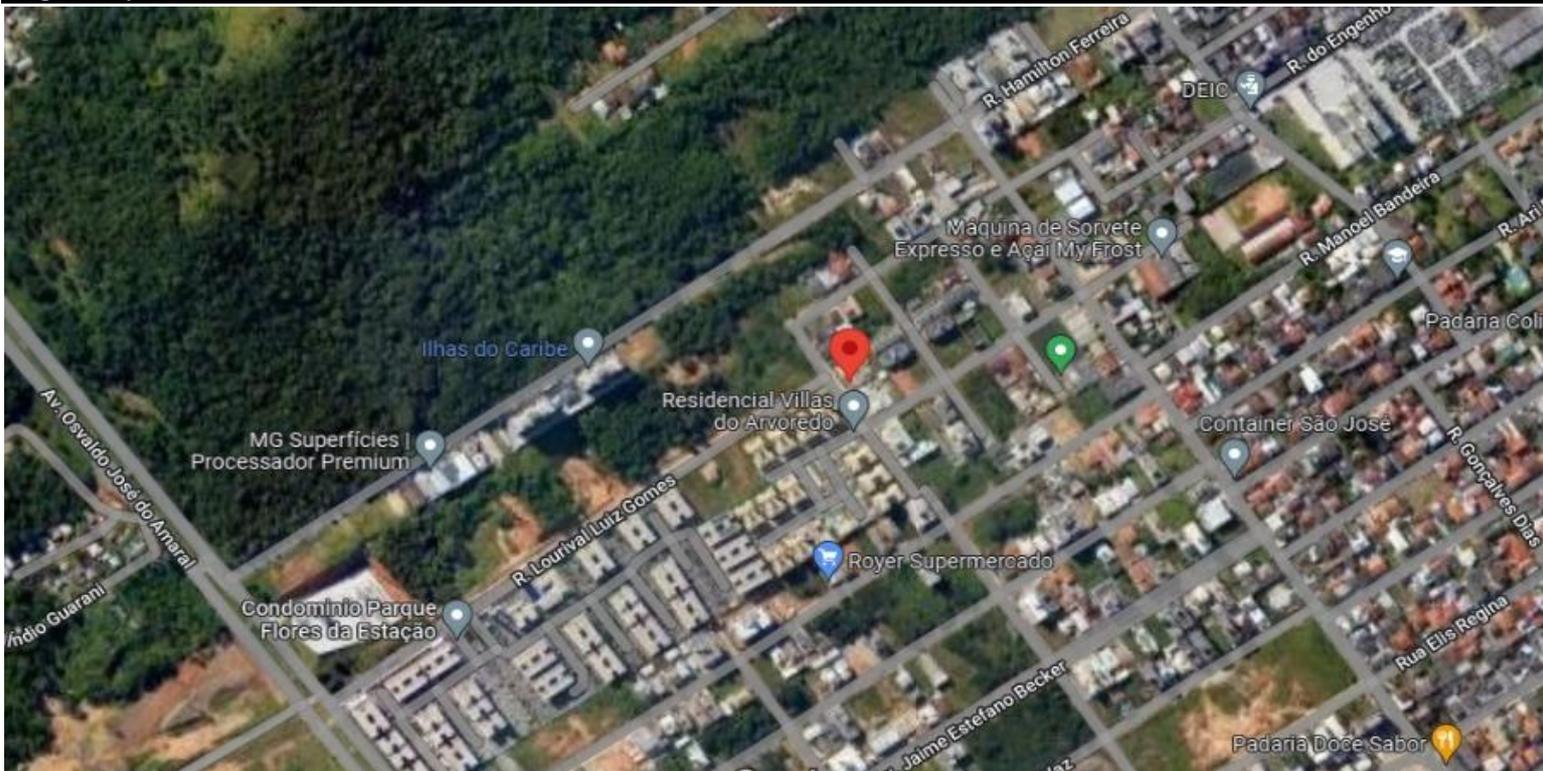


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/12/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

