

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

- Data da Vistoria: 27/06/2019
- | | | |
|--|-----|-----|
| | Sim | Não |
|--|-----|-----|
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 Na matrícula consta área averbada de 72,90 m², no IPTU consta 109,00 m², no local a casa tem aproximadamente 145,00 m², utilizada nos cálculos avaliatórios. Como a casa praticamente foi reconstruída, não foi possível detectar os cômodos da ampliação, o atual proprietário quando adquiriu o imóvel já tinha esta construção, e não possui projeto.
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 Na matrícula consta área averbada de 72,90 m², no IPTU consta 109,00 m², no local a casa tem aproximadamente 145,00 m², utilizada nos cálculos avaliatórios. Como a casa praticamente foi reconstruída, não foi possível detectar os cômodos da ampliação, o atual proprietário quando adquiriu o imóvel já tinha esta construção, e não possui projeto.
 - 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?

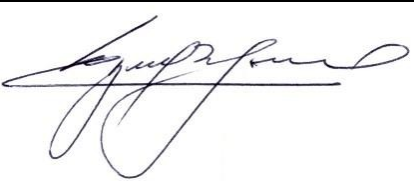
Observações Finais

Na matrícula consta área averbada de 72,90 m², no IPTU consta 109,00 m², no local a casa tem aproximadamente 145,00 m², utilizada nos cálculos avaliatórios. Como a casa praticamente foi reconstruída, não foi possível detectar os cômodos da ampliação, o atual proprietário quando adquiriu o imóvel já tinha esta construção, e não possui projeto. Dados obtidos da matrícula 48.433 do CRI de Capão da Canoa. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Deodoro Pacheco, Nº 148. A localização do imóvel está perfeita, apesar de que nos documentos não citar a numeração predial, Pela descrição da matrícula o lote faz frente a leste para a Rua Deodoro Pacheco com, 13,00 m, ao sul faz frente para rua 15, atual rua Cerejeira com 25,00 m. Anexo foto do google com o nomes das ruas e croqui do local com coordenadas

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R CECL	Nº 1350	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.14 km
	Bairro CENTRO	Cidade CAPAO DA CANOA	UF RS	CEP 95555-000	Latitude -29.757821 Longitude -50.019423
	Descrição 03 dormitórios, sendo 01 suite, banheiro social, sala de estar/jantar, cozinha, churrasqueira, área de serviço, garagem para 02 carros, piscina, quiosque com churrasqueira e depósito - 9 Quadras da Praia			Fonte de Informações Matheus de Jesus Nichele	Telefone (51) 3625-2000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12
	Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2019	Valor m² R\$ 3.866,67	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
2	Logradouro R SANTO AMARO	Nº 1030	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.14 km
	Bairro LOMBA DO PINHEIRO	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91570-400	Latitude Longitude
	Descrição 03 dormitórios, living, cozinha, banheiro social, área de serviço. 25 Quadras do Mar			Fonte de Informações Auxiliadora Predial - Centro	Telefone (51) 3216-1101
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 560.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2019	Valor m² R\$ 3.733,33	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
3	Logradouro R FAUSTINO JOAO PEREIRA	Nº 980	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.16 km
	Bairro SANTO ANTONIO	Cidade CAPAO DA CANOA	UF RS	CEP 95555-000	Latitude -29.769230 Longitude -50.029890
	Descrição 02 dormitórios, sendo 1 suite, sala estar e jantar, cozinha, garagem - 12 Quadras do Mar			Fonte de Informações Ferrari Imóveis Ubirajara	Telefone (51) 3665-8000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2019	Valor m² R\$ 5.500,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
4	Logradouro R DAS PETUNIAS	Nº 4236	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.59 km
	Bairro CAPAO NOVO	Cidade CAPAO DA CANOA	UF RS	CEP 95555-000	Latitude Longitude
	Descrição 03 dormitórios, sendo um suite, banheiro social, sala de estar/janta , cozinha, área gourmet com churrasqueira, pátio amplo com jardim e piscina - 17 Quadras do Mar			Fonte de Informações Eliane Lima Lopes	Telefone (51) 3502-3142
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 11
	Valor Venda / Oferta R\$ 490.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2019	Valor m² R\$ 3.500,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 140		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
5	Logradouro R DA BOCA DE LEO	Nº 3968	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.56 km
	Bairro CAPAO NOVO	Cidade CAPAO DA CANOA	UF RS	CEP 95555-000	Latitude Longitude
	Descrição 04 dormitórios, sendo 02 suite, baheiro social, sala estar com sacada, cozinha, sala jantar, pátio bem amplo, piscina grande, jardim atraz e na frente. - 9 Quadras do Mar			Fonte de Informações Eliane Lima Lopes	Telefone (51) 3502-3142
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 27/06/2019	Valor m² R\$ 3.200,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				

Tabela de homogeneização											
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)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	150,00	580.000,00	3.866,67	0,9500	1,0000	1,0700	1,0100	4.001,97			
Amostra 2	150,00	560.000,00	3.733,33	0,9500	1,0000	1,0400	1,0100	3.748,56			
Amostra 3	100,00	550.000,00	5.500,00	0,9500	0,9500	0,9900	0,9700	4.729,72			
Amostra 4	140,00	490.000,00	3.500,00	0,9500	1,0000	1,0600	1,0100	3.534,93			
Amostra 5	150,00	480.000,00	3.200,00	0,9500	1,0000	1,0700	1,0100	3.311,97			
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.862,07	
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.705,80
										Valor Máximo	5.025,06
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 145,00			Valor m²: R\$ 3.862,07			Valor Edificação: R\$ 560.000,00					
Valor de Liquidez: R\$ 448.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 560.000,00					
			Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:			R\$ 560.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 560.000,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta 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					
Valor Imóvel	R\$ 560.000,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta mil reais									
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador											
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:											
Nome da Empresa ENGENHARIA VALORY				Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR			CREA / CAU SP-78196/D				
Local e Data Curitiba/PR 28/06/2019											

"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 27/06/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição Logradouro
Data Foto 27/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Churrasqueira
Descrição Salão de Festas e Churrasqueira
Data Foto 27/06/2019



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Lavabo
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Suite
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Banheiro Suite
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Suite
Descrição 02
Data Foto 27/06/2019



Representação Banheiro Suite
Descrição 02
Data Foto 27/06/2019



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Fachada
Descrição fotos Google
Data Foto 28/06/2019



Representação Vista da Rua
Descrição foto Google placa da rua da esquina cerejeira
Data Foto 28/06/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/06/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/06/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/06/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/06/2019

Fotos da Amostra 5

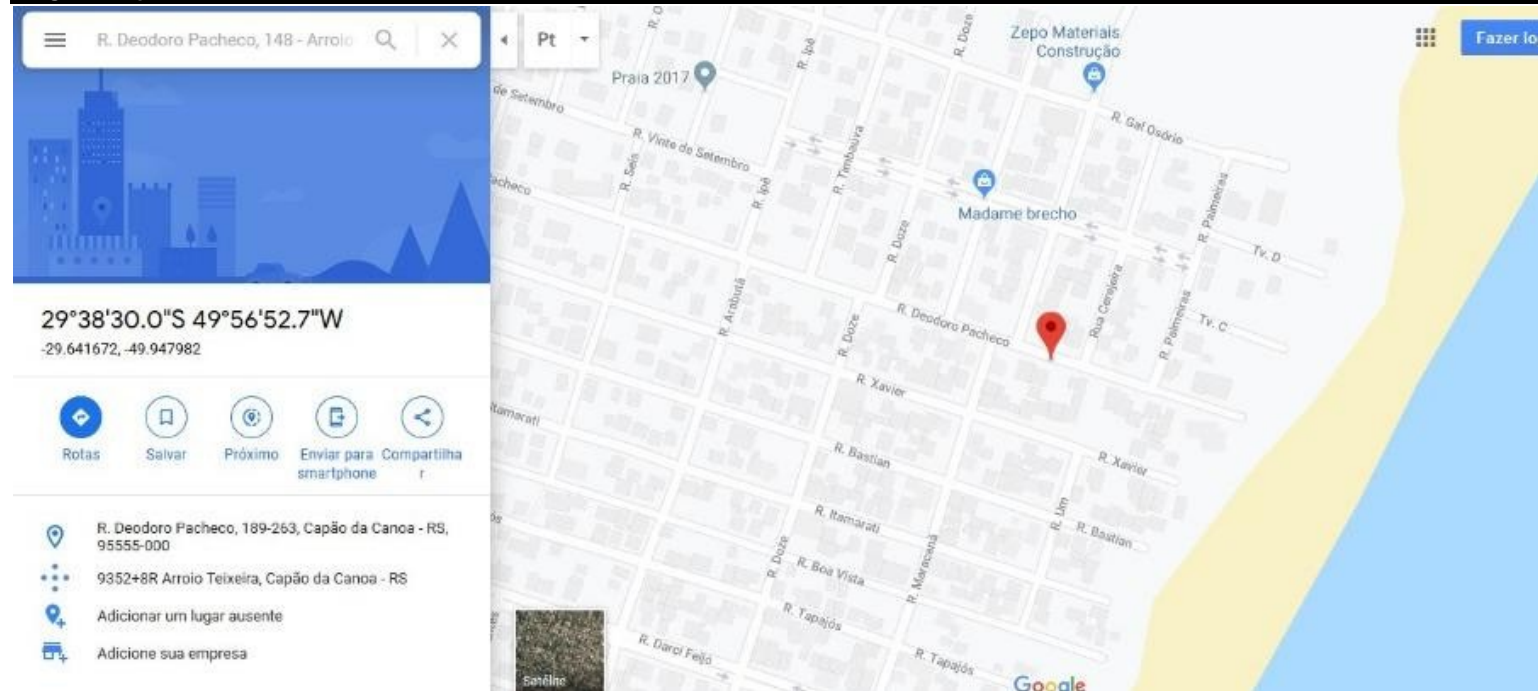


Representação Fachada

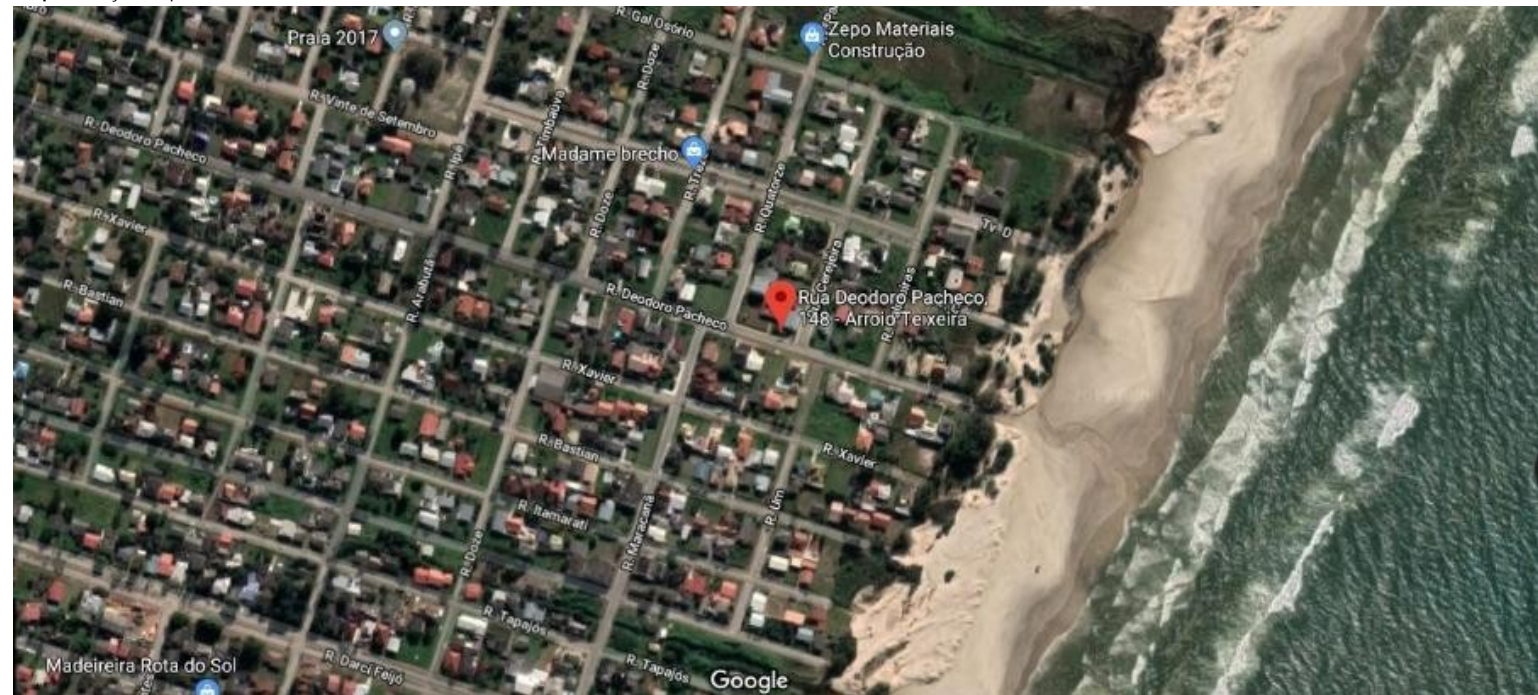
Descrição

Data Foto 27/06/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

