

IDENTIFICAÇÃO

PropONENTE / COMPRADOR / GARANTIDOR / MUTUÁRIO

Ricardo Fernandes

Nº CPF / CNPJ

03414440903

NOME CONDOMÍNIO/EMPREENHIMENTO

Edifício Zulma

VALOR COMPRA VENDA

R\$ 190.000,00

DATA VENDA

Nº CONTROLE INTERNO / ORDEM DE SERVIÇO

65.493

PROPRIETÁRIO / CONSTRUTORA

Nº CARTÓRIO/OFFÍCIO 1

MATRÍCULA

65.493

LOGRADOURO

R PEDRO RODRIGUES LOPES

Nº

160

ANDAR

COMPLEMENTO

AP 202

BAIRRO/SETOR

COMERCIALRIO

CIDADE

CRICIUMA

UF

SC

CEP

88802-465

LATITUDE

-28.681296

LONGITUDE

-49.366302

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

REGIÃO

☒Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

INFRAESTRUTURA URBANA

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação:

Asfalto

RESTRITIVOS / DEPRECIAÇÃO

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

☐Transporte Público - Metrô

☒Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☒Segurança pública

☒Transporte Público - Outros

☐Rede Bancária

☐Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☐Parque

ANÁLISE DA REGIÃO DO BAIRRO/SETOR

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

LIMITES DO BAIRRO/SETOR

PADRÃO CONSTRUTIVO PREDOMINANTE NA REGIÃO

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo/Popular

☒Normal/Médio

☐Normal-baixo

FATORES VALORIZANTES

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

TERRENO

TOPOGRAFIA

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

FORMATO

☒Regular

☐Irregular

DIMENSÕES

Área Total:

240,00

m²

Testada (Frente):

13,00

m

Lado Direito:

m

Fração Ideal:

10,319000

%

Fundos

m

Lado Esquerdo:

m

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐Isolado

NOME ACOMPANHANTE VISTORIA:

CONTATO TELEFÔNICO ACOMPANHANTE:

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:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício:

Residencial

Padrão de acabamento do condomínio

☐Alto

☐Normal-alto

☐Normal//Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☐Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☐Interfone

☐Quadra Esportiva

☐Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☐TV a Cabo

☐TV Satélite

☐Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☐Casa

☒Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Em Construção / Em Implantação

☐Ruim

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal//Médio

☐Baixo/Popular

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Alvenaria

Total de Banheiros:

2

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 3

Dimensões

Área Privativa:

87,04

m²

Área Comum (m²):

16,33

m²

Área Total (m²):

103,37

m²

Área Averbada:

103.37

m²

Área não Averbada

0

m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☐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

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☒

☐

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☒

☐

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?

<

Observações Finais

FRAÇÃO IDEAL DO LOTE: 10,319%

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro Criciúma - SC

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Rio Maina

Cidade Criciúma

UF SC

CEP 88802-465

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações Beto Réus Negócios Imobiliários

Telefone (48) 99905-4075

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00

Data Venda / Oferta 10/02/2023

Valor m² R\$ 3.307,69

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R ARTUR BERNARDES

Nº 685

Andar

Complemento SAO LUIZ

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade CRICIUMA

UF SC

CEP 88802-465

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações Éder Anacleto Costa

Telefone (48) 99954-7448

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 10/02/2023

Valor m² R\$ 4.516,13

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 62,00

Área Privativa 62

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro Criciúma - SC

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Cruzeiro do Sul

Cidade Criciúma

UF SC

CEP 88802-465

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações IMPÉRIO IMÓVEIS LTDA

Telefone (48) 3437-3322

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 10/02/2023

Valor m² R\$ 2.439,02

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno

Área da Edificação (m²) 82,00

Área Privativa 82

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Criciúma - SC

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Michel

Cidade Criciúma

UF SC

CEP 88802-465

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações IMPÉRIO IMÓVEIS LTDA

Telefone (48) 3437-3322

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 10/02/2023

Valor m² R\$ 3.472,22

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno

Área da Edificação (m²) 72,00

Área Privativa 72

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro Criciúma - SC

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Operaria Nova

Cidade Criciúma

UF SC

CEP 88802-465

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações IMPÉRIO IMÓVEIS LTDA

Telefone (48) 3437-3322

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 10/02/2023

Valor m² R\$ 3.043,48

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 92,00

Área Privativa 92

Área Comum (m²)

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	65,00	215.000,00	3.307,69	0,8500	1,0000	0,9070	1,0000	2.550,06
Amostra 2	62,00	280.000,00	4.516,13	0,8500	0,9860	0,9070	1,0000	3.432,97
Amostra 3	82,00	200.000,00	2.439,02	0,8500	0,9700	1,0000	1,0000	2.010,97
Amostra 4	72,00	250.000,00	3.472,22	0,8500	0,9860	1,0000	1,0000	2.910,07
Amostra 5	92,00	280.000,00	3.043,48	0,8500	0,9860	1,0000	0,9500	2.423,20
Fatores:								2.665,45
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Vaga / Terreno								
								MÉDIAS DAS AMOSTRAS
								Saneamento das Amostras (+/-30%)
								Valor Mínimo
								Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 87,04	Valor m²: R\$ 2.665,45	Valor Edificação: R\$ 232.000,77
Valor de Liquidez: R\$ 162.500,00	Valor Imóvel:	R\$ 232.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 232.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento


Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 232.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e dois 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
65.493	0	Indefinido		87,04	R\$ 212.000,00	R\$ 148.491,38
65.494	0	Vaga de Garagem		12,50	R\$ 20.000,00	R\$ 14.008,62
Valor Imóvel	R\$ 232.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e dois mil reais				

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 8

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 10/02/2023		

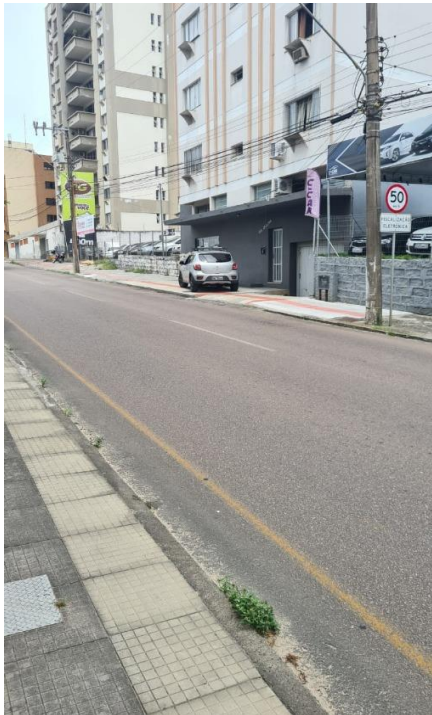
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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 10/02/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/02/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/02/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 10/02/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/02/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 10/02/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

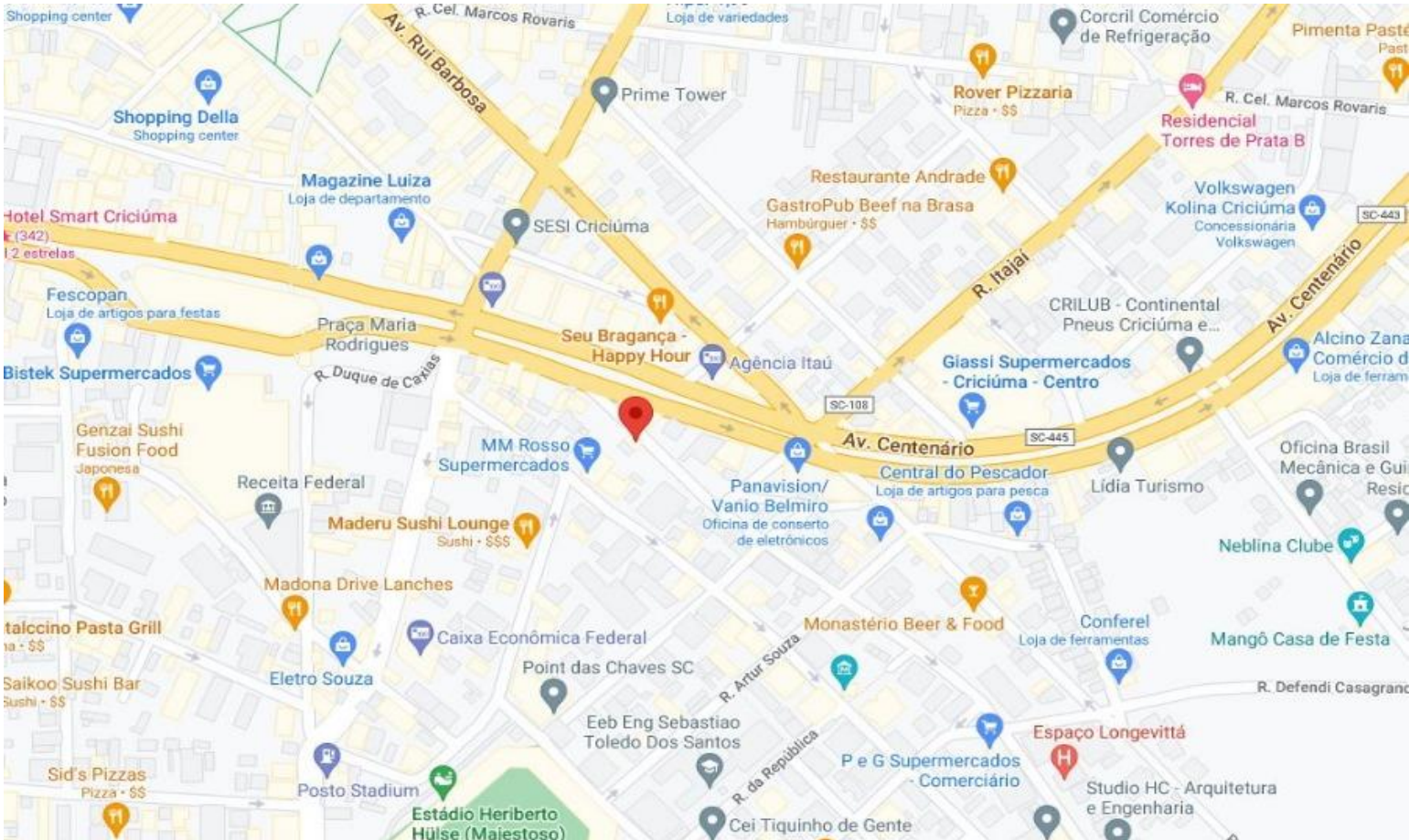


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

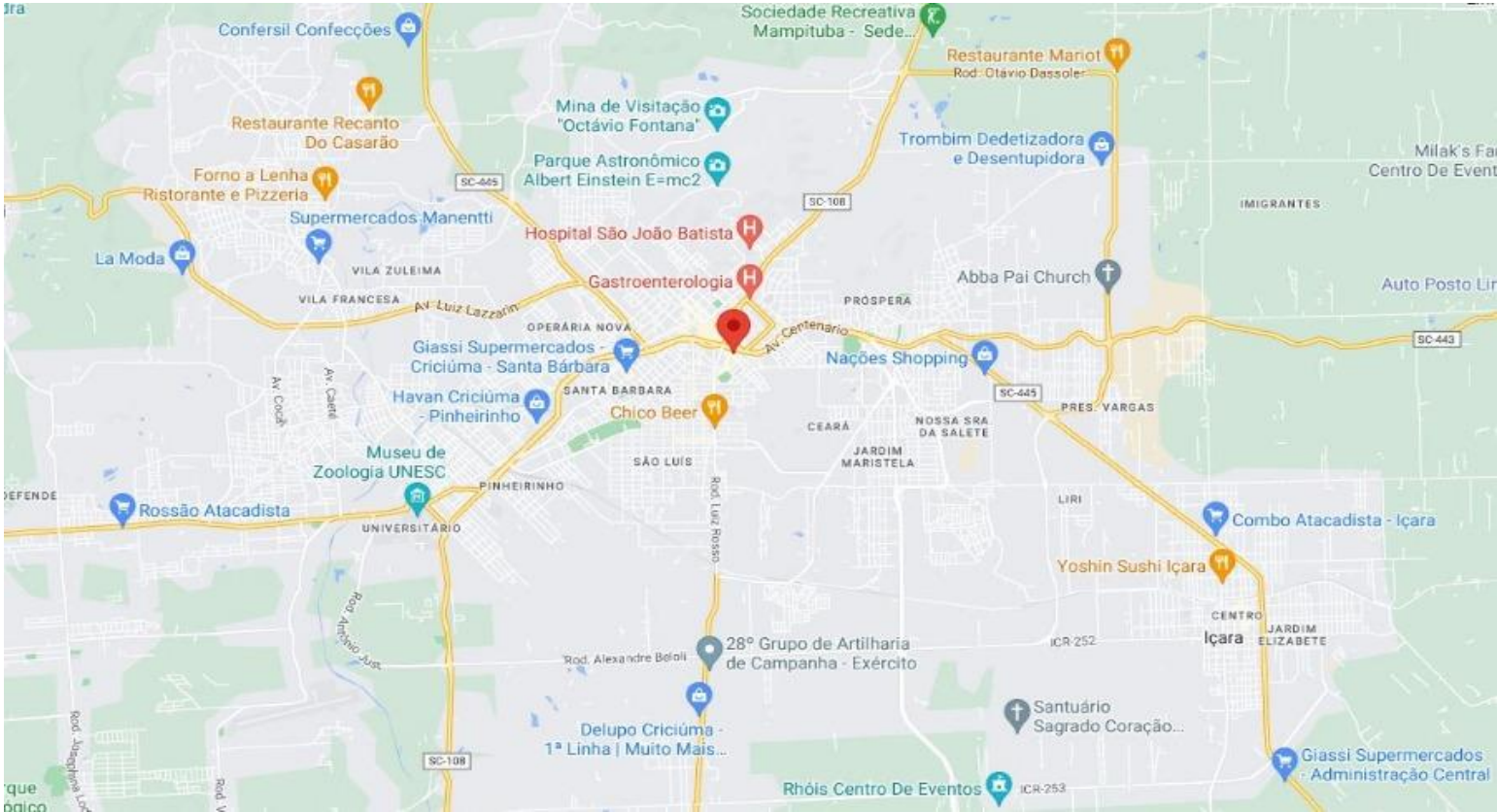


Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Não sou um robô



reCAPTCHA

Proteção - Denunciar

Imóveis

Propriedade Imobiliária

0.1138.2700.02R.103

0.1138.2700.02R.103

Consultar imóvel

Cadastro: 40408

Nome: C/INVENO

Endereço: RUA PEDRO BOFIM DA SILVA

Cidade: JARDIM

Município: RIO

Complemento: APTD. 302 TD 718148

Área: 953,31 m²



UTM-22N: 858296,6046, 9826326,5873

Representação: Planta de Quadra

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\$ 232.000,00	Máquinas e equipamentos:	
Informações Complementares			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim
Prazos previstos para alienação			
Prazo mínimo - vli máximo:	12 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	12 (meses)
Despesas Mensais (R\$)			
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"/>
Outras Despesas (Não Mensais)			
IPTU:	R\$ 284,90	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	2
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R\$ 450,00	Despesas cartorárias:	R\$ 3.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		
Resultado			
VLI mínimo:	R\$ 162.500,00	VLI máximo:	R\$ 162.500,00