

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

RAFAEL NURY CARREIA

Nº CPF / CNPJ

02087922012

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda

R\$ 500.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço

22952648

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício

98228

Matrícula

153366

Logradouro

R PARMA

Nº

420

Andar

Complemento

Bairro/Setor

JARDIM BEIRA MAR

Cidade

TRAMANDAI

UF

RS

CEP

95590-000

Latitude

-30.026078

Longitude

-50.147481

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:

375,00

m²

Testada (Frente):

15,00

m

Lado Direito:

25,00

m

Fração Ideal:

100,000000

%

Fundos

15,00

m

Lado Esquerdo:

25,00

m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

RAFAEL NURY

Contato Telefônico Acompanhante:

(51) 9952-5919

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

☐Misto

☐Prédio Comercial

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s)

☐Depósito Autônomo

☐Comercial

☐Autônoma(s)

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal//Médio

☐Baixo/Popular

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Alvenaria

Total de Banheiros:

3

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Madeira

Nº Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa:

264,00

m²

Área Comum (m²):

0,00

m²

Área Total (m²):

264,00

m²

Área Averbada:

264

m²

Área não Averbada

0

m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Cozinha

2

CERAMICA

CERAMICA

PVC

Banheiro social

3

CERAMICA

CERAMICA

PVC

Área de Serviço Coberta

1

CERAMICA

CERAMICA

PVC

Dormitório

3

CERAMICA

PINTURA

PVC

Sala de Estar / Visitas

1

CERAMICA

PINTURA

PVC

Edícula

1

CERAMICA

PINTURA

PVC

Varanda / Sacada

1

CERAMICA

PINTURA

SEM/TELHA CERAMICA

Garagem

1

CERAMICA

PINTURA

BLOCO CERAMICO

Depensa

1

CERAMICA

CERAMICA

PVC

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 1 / 7

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

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?

☒

☐

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

Foi ponderado em 30% a área das varandas e edícula por ser de padrão inferior as demais áreas do imóvel. Portanto, Área Equivalente = 214,00 + 50 * 0,30 = 229m².

Amostras:

Critério Utilizado:

☒ Área Privativa

☐ Área Total (m²)

☐ Terreno

1

Logradouro TRAMANDAI, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade TRAMANDAI

UF RS

CEP 95590-970

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações VIAMAR IMOB.

Telefone (51) 3661-3336

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00

Data Venda / Oferta 09/12/2022

Valor m² R\$ 3.679,65

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 231,00

Área Privativa 231

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro TRAMANDAI, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade TRAMANDAI

UF RS

CEP 95590-970

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações VIAMAR IMOB.

Telefone (51) 3661-3336

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 485.000,00

Data Venda / Oferta 09/12/2022

Valor m² R\$ 2.425,00

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 200,00

Área Privativa 200

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro TRAMANDAI, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade TRAMANDAI

UF RS

CEP 95590-970

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOB. COSTA MAR

Telefone (51) 3684-2941

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 486.000,00

Data Venda / Oferta 09/12/2022

Valor m² R\$ 2.700,00

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro TRAMANDAI, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade TRAMANDAI

UF RS

CEP 95590-970

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOB. COSTA MAR

Telefone (51) 3684-2941

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 648.000,00

Data Venda / Oferta 09/12/2022

Valor m² R\$ 3.240,00

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 200,00

Área Privativa 200

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro TRAMANDAI, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade TRAMANDAI

UF RS

CEP 95590-970

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOB. COSTA MAR

Telefone (51) 3684-2941

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00

Data Venda / Oferta 09/12/2022

Valor m² R\$ 2.720,00

Padrão

Testada (Frente) 20,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 250,00

Área Privativa 250

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	231,00	850.000,00	3.679,65	0,8500	0,9710	0,8110	2.463,01
Amostra 2	200,00	485.000,00	2.425,00	0,8500	1,0160	0,8110	1.698,42
Amostra 3	180,00	486.000,00	2.700,00	0,8500	1,0000	0,9150	2.099,93
Amostra 4	200,00	648.000,00	3.240,00	0,8500	0,9850	0,9150	2.482,11
Amostra 5	250,00	680.000,00	2.720,00	0,8500	0,9850	0,9150	2.083,75

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

2.165,44

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

1.515,81

Valor Máximo

2.815,08

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 229,00

Valor m²: R\$ 2.165,44

Valor Edificação: R\$ 495.885,76

Valor de Liquidez: R\$ 348.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 500.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 500.000,00

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

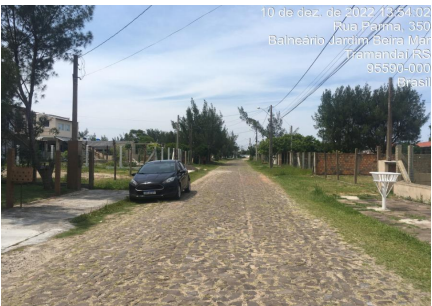
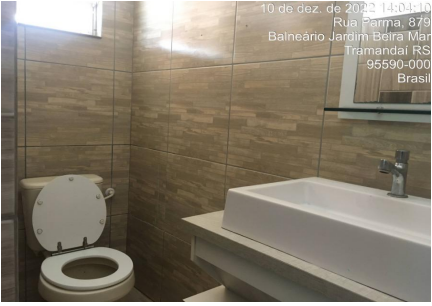
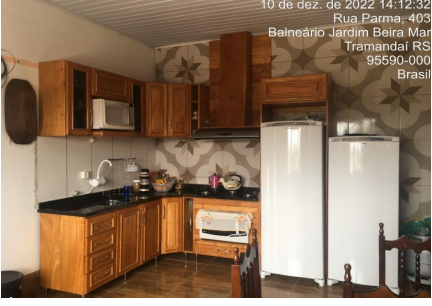
Página 2 / 7

Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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 12/12/2022							

"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 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		
 10 de dez. de 2022 13:53:55 Rua Parma, 412 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 13:54:02 Rua Parma, 350 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 13:54:44 Rua Parma, 403 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 10/12/2022
 10 de dez. de 2022 13:54:25 Rua Parma, 350 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 13:58:00 Rua Parma, 403 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Varanda / Sacada Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 14:01:20 Rua Parma, 403 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Sala de Estar / Visitas Descrição Data Foto 10/12/2022
 10 de dez. de 2022 14:02:05 Rua Parma, 883 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Cozinha Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 14:03:10 Rua Parma, 879 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Banheiro social Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 14:04:48 Rua Parma, 883 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Despensa Descrição Data Foto 10/12/2022
 10 de dez. de 2022 14:05:59 Rua Parma, 883 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Garagem Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 14:07:35 Rua Parma, 883 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Garagem Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 14:10:10 Rua Parma, 403 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Banheiro social Descrição Data Foto 10/12/2022
 10 de dez. de 2022 14:10:50 Rua Parma, 403 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Dormitório Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 14:12:32 Rua Parma, 403 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Cozinha Descrição Data Foto 10/12/2022	 10 de dez. de 2022 14:12:47 Rua Parma, 403 Balneário Jardim Beira Mar Tramandaí RS 95590-000 Brasil Representação Sala de Estar / Visitas Descrição Data Foto 10/12/2022



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 10/12/2022



Representação Edícula
Descrição
Data Foto 10/12/2022



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 10/12/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/12/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/12/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/12/2022

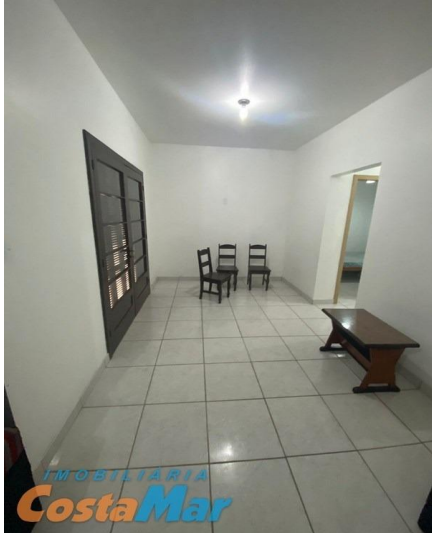


Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/12/2022

Fotos da Amostra 3

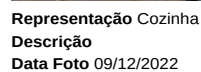
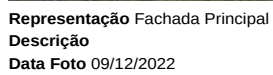
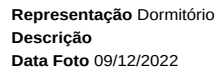
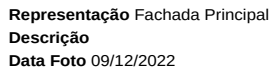


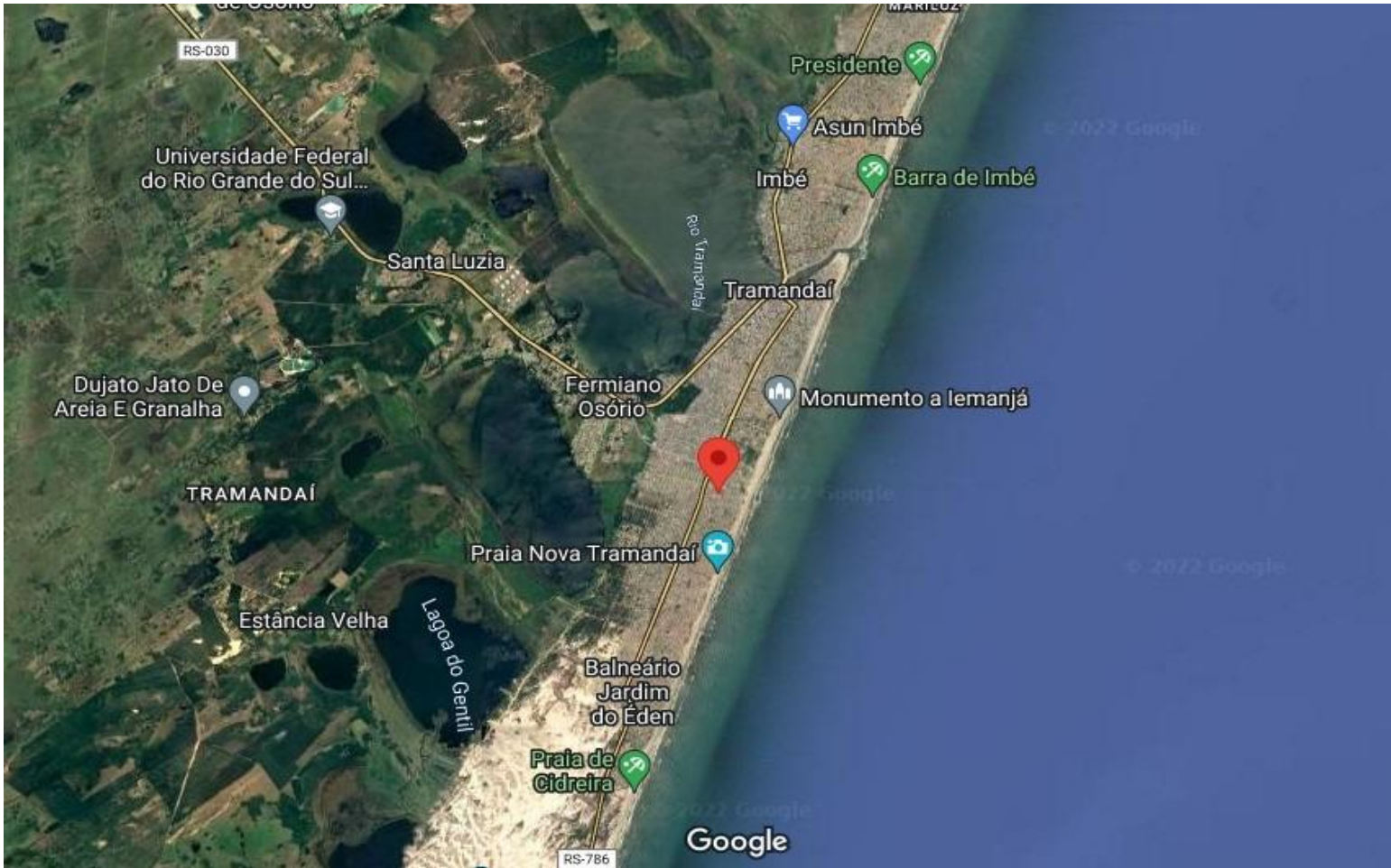
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/12/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/12/2022

Fotos da Amostra 4





Representação: Mapa