

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CHRISTIAN PEREIRA DE LIMA		Nº CPF / CNPJ 99716380020		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 23691627	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 19679		Matrícula 44	
Logradouro R ESTEIO		Nº 1864		Andar	
Bairro/Setor LARANJAL		Cidade PELOTAS		UF RS	
				CEP 96090-270	
				Latitude -31.770063	
				Longitude -52.236594	
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: Terra		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 type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular					
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Dimensões Área Total: 180,00 m ² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 6,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m		Nome Acompanhante Vistoria: CHRISTIAN PEREIRA DE LIMA Contato Telefônico Acompanhante: (53) 98121-5935	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input 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: Residencial		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	
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		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 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: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 51,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 51,00 m ² Área Averbada: 36 m ² Área não Averbada 15 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Nº Dormitórios 2 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	
Sala de Estar / Visitas		1		CERAMICA	
Cozinha		1		PINTURA	
Dormitório		2		CERAMICA	
Banheiro social		1		PINTURA	
Lavanderia		1		CERAMICA	
				TELHA APARENTE	

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

Data da Vistoria: 17/01/2023

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 a matrícula consta 36m² de área construída. No entanto foi constatado in loco, além dessa área, mais aproximadamente 15m² não averbado, totalizando 51m². Sim Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 No IPTU consta 36m² de área construída. No entanto foi constatado in loco, além dessa área, mais aproximadamente 15m², totalizando 51m². Sim Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
 Aos fundos do imóvel está sendo construído uma ampliação de aproximadamente 30m² mas não está concluída. Não foi utilizada pra cálculos. Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Para fins de cálculo foi utilizado como referência a área equivalente do imóvel, utilizando coeficiente de ponderação de 0,50 para área com telha aparente. Portanto: Área equivalente = Área Construída Principal + (Área com telha aparente * 50%). Área utilizada para cálculo 36 + (15 * 0,50) = 43,5m². Aos fundos do imóvel está sendo construído uma ampliação de aproximadamente 30m² mas não está concluída, não foi utilizada pra cálculos. Tanto na matrícula, quanto no IPTU constam 36m² de área construída. No entanto foi constatado in loco, além dessa área, mais aproximadamente 15m² não averbado, totalizando 51m².

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


1	Logradouro Laranjal	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Laranjal	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 96090-680	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição CASA			Fonte de Informações Thais B. Farias		Telefone		
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\$ 318.000,00	Data Venda / Oferta 17/01/2023	Valor m² R\$ 7.395,35	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 43,00	
Área Privativa 43			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro Três Vendas	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Três Vendas	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 96020-450	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição CASA			Fonte de Informações Casarão Imóveis - Vendas Pelotas		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 17/01/2023	Valor m² R\$ 5.833,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 48,00	
Área Privativa 48			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro Laranjal	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Laranjal	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 96090-680	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição CASA			Fonte de Informações G3 Assessoria Imobiliária		Telefone		
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\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 17/01/2023	Valor m² R\$ 6.097,56	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 41,00	
Área Privativa 41			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro Rua Dez	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Areal	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 96081-794	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição CASA			Fonte de Informações REQUINTE NEGOCIOS IMOBILIARIO LTDA - ME		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 318.000,00	Data Venda / Oferta 17/01/2023	Valor m² R\$ 5.781,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 55,00	
Área Privativa 55			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R. Dr. Oswaldo Branco de Araújo	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor São Gonçalves	Cidade PELOTAS	UF RS	CEP 96085-355	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição CASA			Fonte de Informações MAP Corretores		Telefone		
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\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 17/01/2023	Valor m² R\$ 5.813,95	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 43,00	
Área Privativa 43			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: II

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	43,00	318.000,00	7.395,35	0,8500	0,9690	1,0000	6.091,18	
Amostra 2	48,00	280.000,00	5.833,33	0,8500	0,9560	1,0000	4.740,16	
Amostra 3	41,00	250.000,00	6.097,56	0,8500	1,0000	1,1320	5.867,07	
Amostra 4	55,00	318.000,00	5.781,82	0,8500	0,9410	1,0000	4.624,59	
Amostra 5	43,00	250.000,00	5.813,95	0,8500	1,0000	1,1320	5.594,18	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.383,44
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 3.768,41
								Valor Máximo 6.998,47

Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 43,50		Valor m²: R\$ 5.383,44		Valor Edificação: R\$ 234.179,64			
Valor de Liquidez: R\$ 164.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 234.000,00			
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 234.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 234.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e quatro 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\$ 234.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e quatro 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 18/01/2023							

"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 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 Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição 1864
 Data Foto 17/01/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



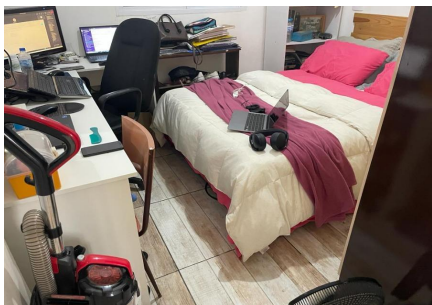
Representação Lavanderia
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



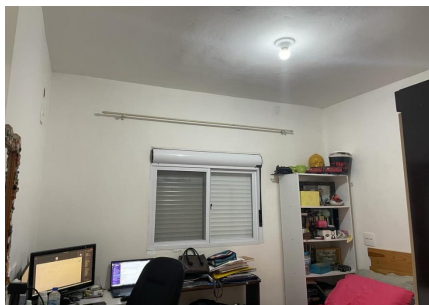
Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Despensa
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Banheiro social
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Banheiro social
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 17/01/2023



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 17/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/01/2023



Representação Fundos
Descrição DIVISÃO COM TELA
Data Foto 17/01/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



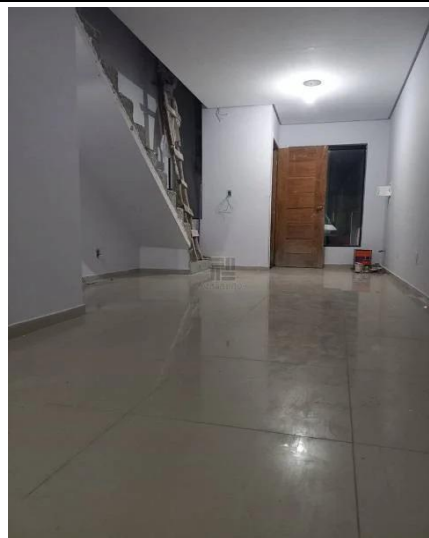
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa

