

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Mara Regina Barbosa da Silva		Nº CPF / CNPJ 68855710087		Nome Condomínio/Empreendimento Loteamento Jardim América	
Valor Compra Venda R\$ 485.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 14.210	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 14.210	
Logradouro R EDGAR FRITZ MULLER		Nº 122		Andar	
Bairro/Setor RIO BRANCO		Cidade CANOAS		UF RS	
		CEP 92200-610		Latitude -29.957276	
				Longitude -51.177953	

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"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		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 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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 Limites do Bairro/Setor		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"/> Aclive (> 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: 372,00 m ² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 31,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 31,00 m	
--	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
---	--	------------------------------------	--	---	--

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 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 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: 2	
Fachada Principal Pintura		Esguadrrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 200,86 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 200,86 m ² Área Averbada: 200,86 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 3	
				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
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE
Lavanderia	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE
Banheiro social	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE
Dormitório	2	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Banheiro Suíte	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE
Suíte	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE
Garagem	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE

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: 03/05/2022

Questões Complementares	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

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

1	Logradouro CANOAS, RS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Nossa Senhora das Graças	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-610	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações IMOB. LOTTICI		Telefone (51) 3464-6420
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 479.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2022	Valor m² R\$ 3.193,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 150,00			
2	Logradouro CANOAS, RS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Nossa Senhora das Graças	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-610	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações IMOB. LOTTICI		Telefone (51) 3464-6420
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2022	Valor m² R\$ 2.757,69	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 192,19		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 192,19			
3	Logradouro CANOAS, RS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Nossa Senhora das Graças	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-610	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações IMOB. LOTTICI		Telefone (51) 3464-6420
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2022	Valor m² R\$ 2.208,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 240		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 240,00			
4	Logradouro CANOAS, RS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Igara	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-610	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações IMOB. LOTTICI		Telefone (51) 3464-6420
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2022	Valor m² R\$ 2.400,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 200,00			
5	Logradouro CANOAS, RS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Niterói	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-610	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações IMOB. LOTTICI		Telefone (51) 3464-6420
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6
	Valor Venda / Oferta R\$ 498.000,00	Data Venda / Oferta 05/05/2022	Valor m² R\$ 2.417,48	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 206		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 206,00			

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)
Amostra 1	150,00	479.000,00	3.193,33
Amostra 2	192,19	530.000,00	2.757,69
Amostra 3	240,00	530.000,00	2.208,33
Amostra 4	200,00	480.000,00	2.400,00
Amostra 5	206,00	498.000,00	2.417,48
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Área			2.391,09
			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): 200,86	Valor m²: R\$ 2.391,09	Valor Edificação: R\$ 480.274,34
Valor de Liquidez: R\$ 363.200,00	Valor Imóvel:	R\$ 485.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 485.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 485.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e cinco 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
14.210	0	Indefinido		200,86	R\$ 485.000,00	R\$ 363.200,00

Valor Imóvel	R\$ 485.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e cinco 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 05/05/2022	
---------------------------------------	---

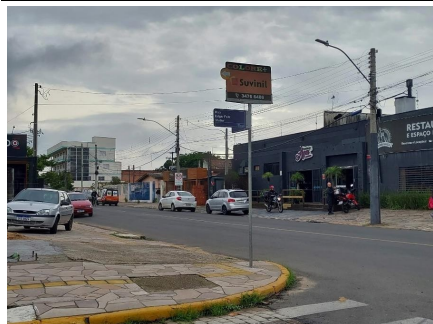
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 03/05/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

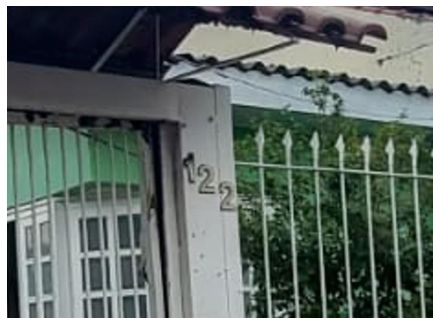
Data Foto 03/05/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/05/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 03/05/2022

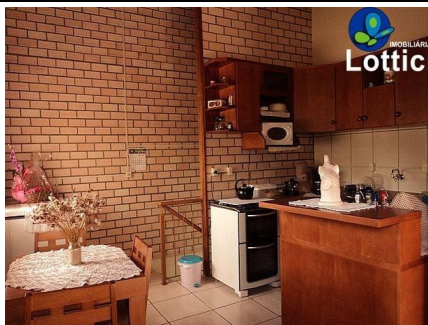
Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

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

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas

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 Sala de Estar / Visitas

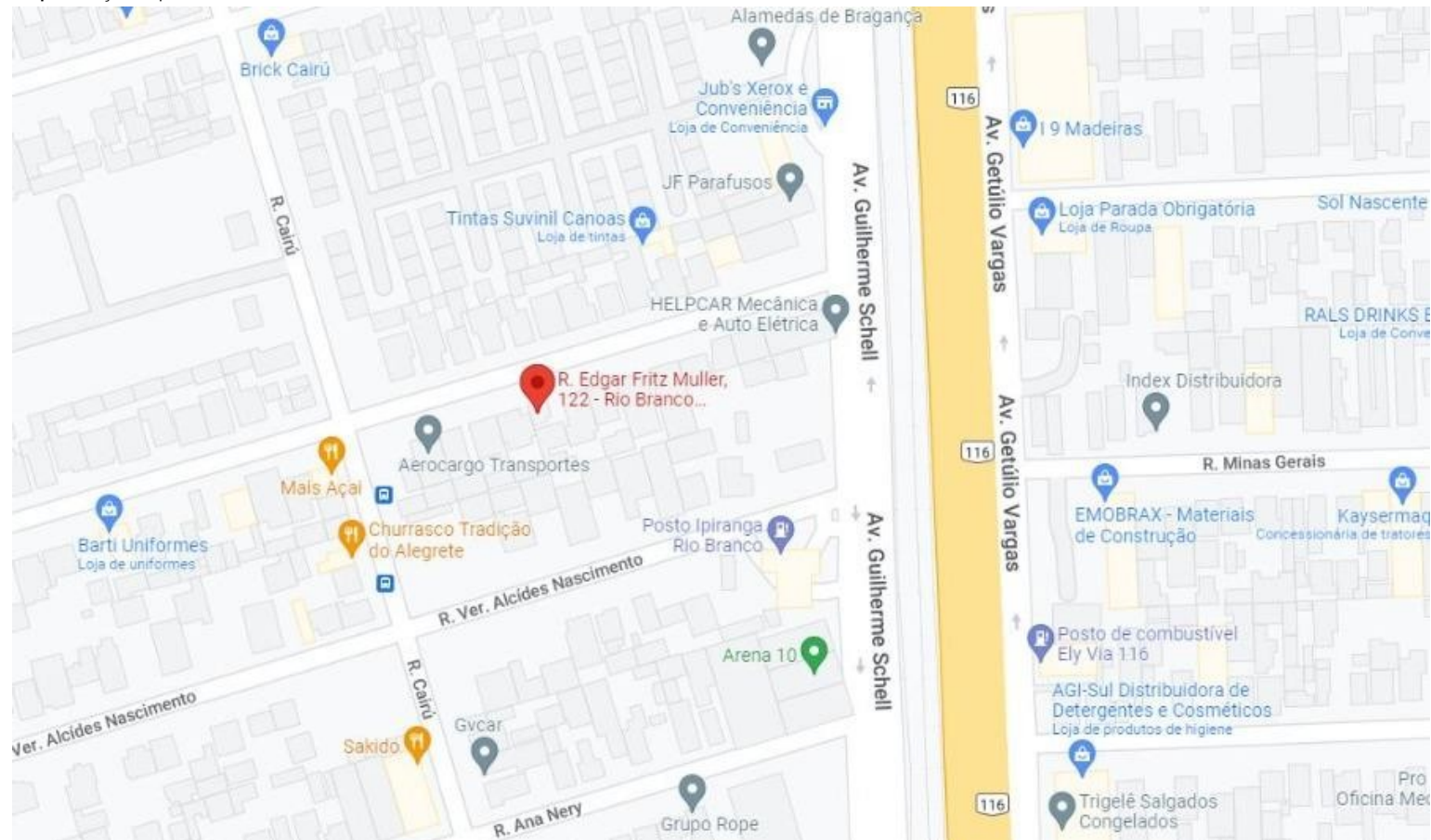
Descrição

Data Foto

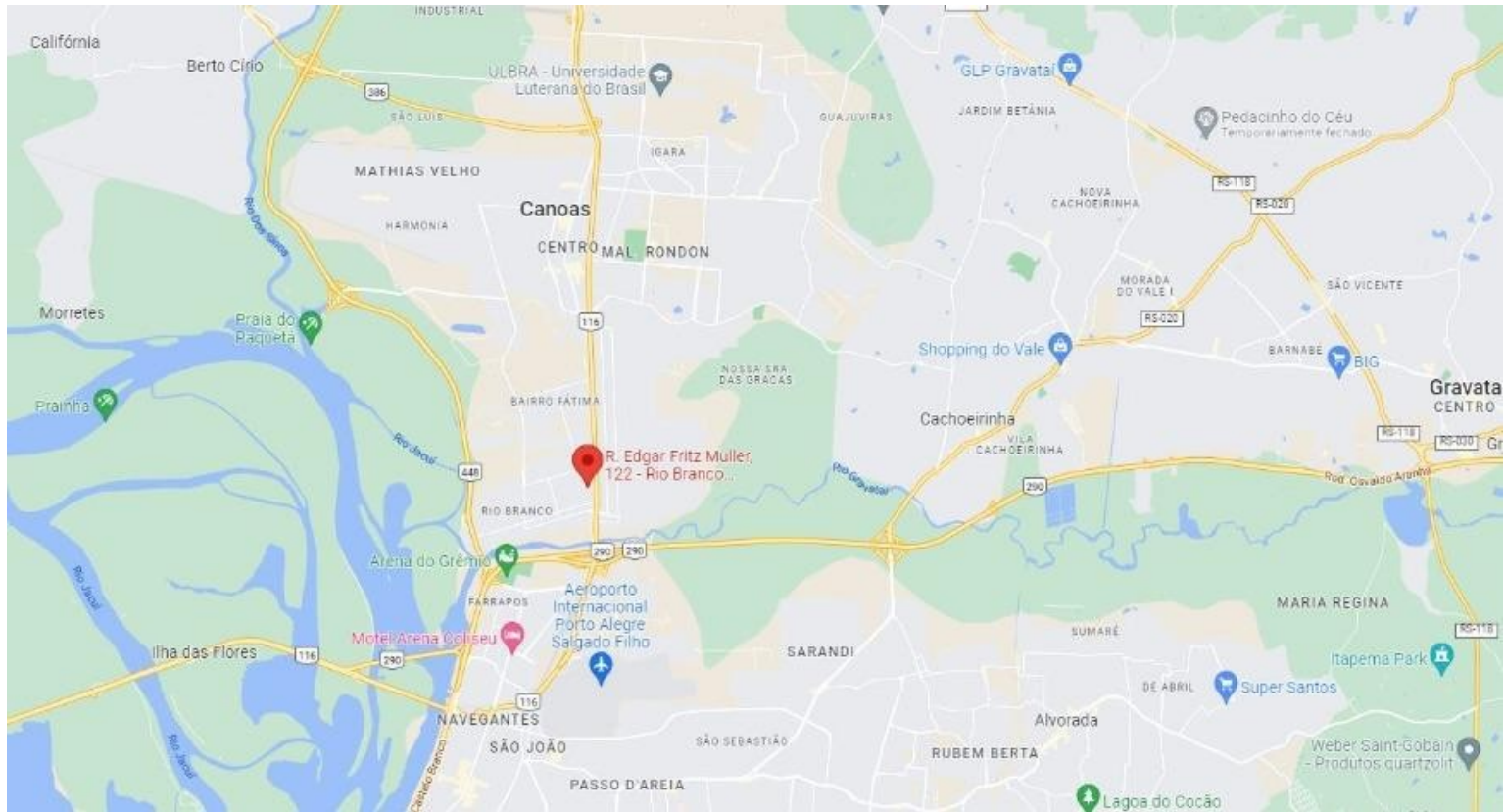
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valores (R\$)

Terreno e edificações:

R\$ 485.000,00

Máquinas e equipamentos:

Informações Complementares

Apenas um imóvel

Sim

Propriedade do imóvel:

Terceiros

Valor Contábil:

Imóvel ocupado:

Sim

Prazos previstos para alienação

Prazo mínimo - vli máximo:

36 (meses)

Prazo máximo - vli mínimo:

36 (meses)

Despesas Mensais (R\$)

Manutenção/Conservação:

R\$ 600,00

Vigilância:

Taxa mínima de Energia e Água:

R\$ 150,00

Condomínio:

Outros:

Não há despesas mensais:

Outras Despesas (Não Mensais)

IPTU:

R\$ 1.186,68

Mês de pagto do IPTU (1 a 12):

5

Custo anual com avaliação/reavaliação:

R\$ 455,00

Despesas cartorárias:

R\$ 2.000,00

ITBI sobre valor do imóvel (%)

2,00%

Resultado

VLI mínimo:

R\$ 363.200,00

VLI máximo:

R\$ 363.200,00