

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário KATIANE DE OLIVEIRA		Nº CPF / CNPJ 03733612035	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 455.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16480472	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 99523	Matrícula 39053	
Logradouro R ANTONIO PRADO		Nº 268	Andar	Complemento CS 7
Bairro/Setor VILA RICA	Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI	UF RS	CEP 95760-000	Latitude -29.573450 Longitude -51.361780

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 ☐ Outro - Descrever Abaixo		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 Centro		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: 787,46 m² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 11,476300 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m		
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Karen Pio		Contato Telefônico Acompanhante: (51) 99943-1332	

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 ☐ Vaga(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Comercial ☐ Autônoma(s) ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 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: 1

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 2	Nº Dormitórios 2
Dimensões Área Privativa: 76,30 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 76,30 m² Área Averbada: 76,3 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
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Pintura/Revest Cerâmico	Laje
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro social	1	Cerâmico	Revest Cerâmico	Laje
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Churrasqueira	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Área de Serviço Coberta	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

Foi notado que a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 14/12/2021

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?

☐

☒

A área construída mencionada na Certidão do Cadastro Imobiliário está divergente. Não consta averbação referente a área de terreno do imóvel. Sendo assim, utilizou-se as áreas da matrícula concomitante com o observado in loco.

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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. O imóvel, atualmente, não apresenta sinais de obras/reformas. A matrícula averba apenas a garagem, sem mencionar a quantidade de vagas, todavia, de acordo com o vislumbado in loco, o imóvel possui uma vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-a em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 787,46 m² (área total do terreno geminado), área construída de 76,30 m²; a Certidão de Cadastro Imobiliário do imóvel não menciona a área de terreno, menciona a área construída de 75,15 m²; a vistoria está de acordo com as áreas da matrícula. Sendo assim, a presente avaliação utilizou as informações mencionadas em matrícula. Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para municípios vizinhos. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes. Apesar de constar em matrícula que o imóvel é uma casa de condomínio, trata-se de uma casa geminada isolada em rua pública.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R. José Bonifácio

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 29.1 km

Bairro/Setor Rincão da Saudade

Cidade Estância Velha

UF RS

CEP 93600-000

Latitude -29.6516037

Longitude -51.1871128

Descrição Casa com 3 banheiros, 2 quartos, 1 suíte e 1 vaga.

Fonte de Informações Wagner Pellenz

Telefone (51) 99993-0575

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00

Data Venda / Oferta 15/12/2021

Valor m² R\$ 5.037,04

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 135,00

Área Privativa 135

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

2

Logradouro R HOLANDA

Nº 151

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 27.3 km

Bairro/Setor LAGO AZUL

Cidade ESTANCIA VELHA

UF RS

CEP 93612-630

Latitude -29.670900

Longitude -51.188510

Descrição Casa com 7 banheiros, 3 quartos, 2 suítes e 3 vagas.

Fonte de Informações Vila Rica Novo Hamburgo Vendas

Telefone (51) 3037-9388

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 3.200.000,00

Data Venda / Oferta 15/12/2021

Valor m² R\$ 6.765,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 473,00

Área Privativa 473

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

3

Logradouro Av. Europa

Nº 50

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 26.2 km

Bairro/Setor Lago Azul

Cidade Estância Velha

UF RS

CEP 93600-000

Latitude -29.6726469

Longitude -51.1957028

Descrição Casa com 1 banheiro, 3 quartos e 2 vagas.

Fonte de Informações Vila Rica Novo Hamburgo Vendas

Telefone (51) 3037-9388

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00

Data Venda / Oferta 15/12/2021

Valor m² R\$ 8.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

4

Logradouro R OSVALDO ARANHA

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 21.7 km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade MONTENEGRO

UF RS

CEP 92510-295

Latitude -29.687668

Longitude -51.464189

Descrição Casa com 3 banheiros, 6 quartos e 6 vagas.

Fonte de Informações USUÁRIO NEWCORE

Telefone (11) 98925-1160

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 2.550.000,00

Data Venda / Oferta 15/12/2021

Valor m² R\$ 9.960,94

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 256,00

Área Privativa 256

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

5

Logradouro R. Renato Robison

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 31 km

Bairro/Setor União

Cidade Estância Velha

UF RS

CEP 93600-000

Latitude -29.6605550

Longitude -51.1662707

Descrição Casa com 5 banheiros, 5 quartos, 1 suíte e 3 vagas.

Fonte de Informações Enove Imobiliária

Telefone (51) 99766-8999

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 3.200.000,00

Data Venda / Oferta 15/12/2021

Valor m² R\$ 5.574,91

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 574,00

Área Privativa 574

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

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

Página 2 / 10

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: III

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	135,00	680.000,00	5.037,04	0,9000	1,0700	1,0400	1,0000	1,0600	1,0000	5.354,16		
Amostra 2	473,00	3.200.000,00	6.765,33	0,9000	1,2600	1,0300	0,8000	1,0000	1,0000	6.283,21		
Amostra 3	85,00	680.000,00	8.000,00	0,9000	1,0300	1,0400	0,9000	1,0000	1,0000	6.887,88		
Amostra 4	256,00	2.550.000,00	9.960,94	0,9000	1,1600	1,0300	0,5000	1,0300	1,0000	5.688,42		
Amostra 5	574,00	3.200.000,00	5.574,91	0,9000	1,2900	1,0300	0,8000	1,0600	1,0000	5.637,01		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.970,14	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	4.179,09 7.761,18

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 76,30	Valor m²: R\$ 5.970,10	Valor Edificação: R\$ 455.521,35
Valor de Liquidez: R\$ 340.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 455.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 455.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 455.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta 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
Valor Imóvel	R\$ 455.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação	SGL AVALIAÇÕES,PERICIAS E ENGENHARIA LTDA	Nome do Avaliador	GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU	CREA-050159888-0
Local e Data	Aracaju 15/12/2021				

"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.

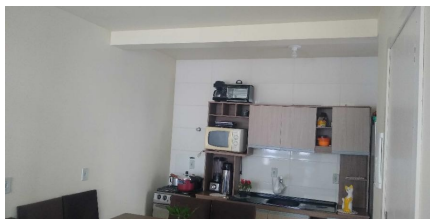
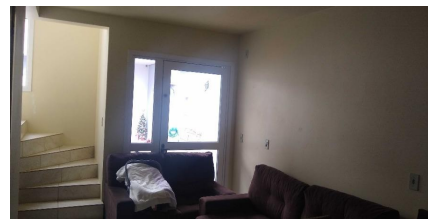
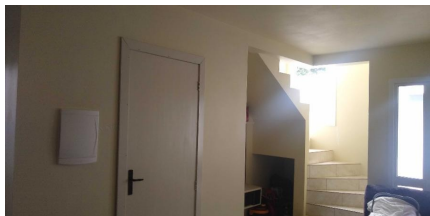
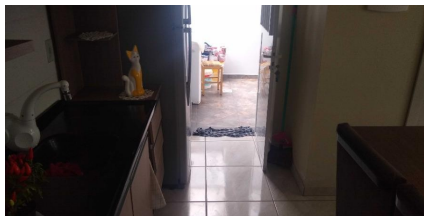
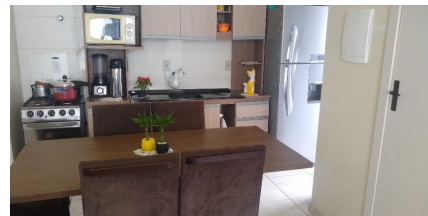
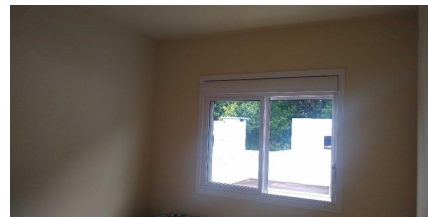
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

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

Página 3 / 10

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel

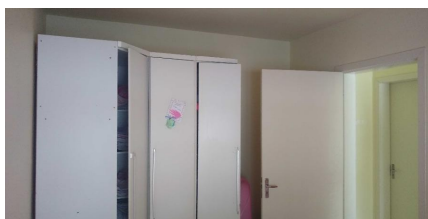
**Representação Cozinha****Descrição****Data Foto 14/12/2021****Representação Sala de Estar / Visitas****Descrição****Data Foto 14/12/2021****Representação Sala de Estar / Visitas****Descrição****Data Foto 14/12/2021****Representação Sala de Estar / Visitas****Descrição****Data Foto 15/12/2021****Representação Cozinha****Descrição****Data Foto 14/12/2021****Representação Cozinha****Descrição****Data Foto 15/12/2021****Representação Sala de Jantar / Copa****Descrição****Data Foto 14/12/2021****Representação****Descrição Acesso interno****Data Foto 14/12/2021****Representação****Descrição Acesso interno****Data Foto 15/12/2021****Representação Banheiro social****Descrição****Data Foto 15/12/2021****Representação Banheiro social****Descrição****Data Foto 15/12/2021****Representação Banheiro social****Descrição****Data Foto 15/12/2021****Representação Sala de Estar / Visitas****Descrição****Data Foto 15/12/2021****Representação Dormitório****Descrição 1****Data Foto 15/12/2021**



Representação Dormitório

Descrição 1

Data Foto 15/12/2021



Representação Dormitório

Descrição 2

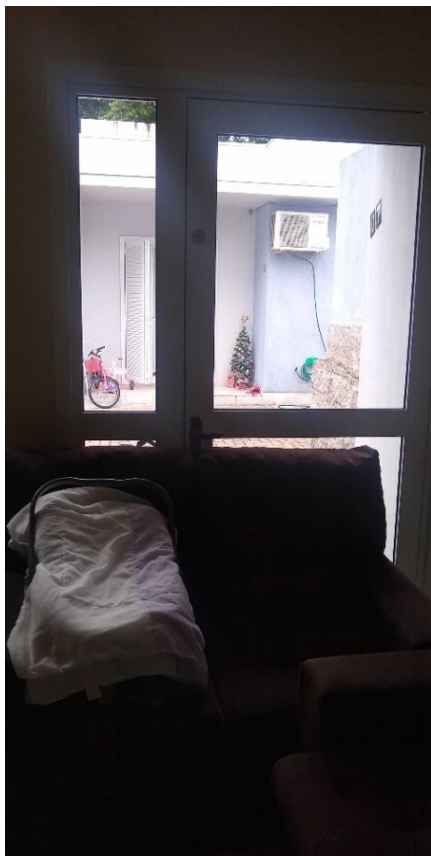
Data Foto 15/12/2021



Representação Dormitório

Descrição 1

Data Foto 15/12/2021



Representação Dormitório

Descrição 2

Data Foto 15/12/2021



Representação Dormitório

Descrição 2

Data Foto 15/12/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/12/2021



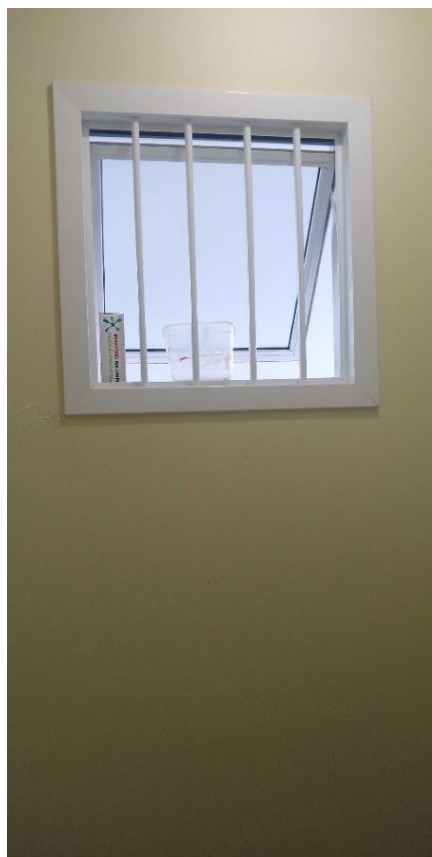
Representação Garagem
Descrição
Data Foto 15/12/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 15/12/2021



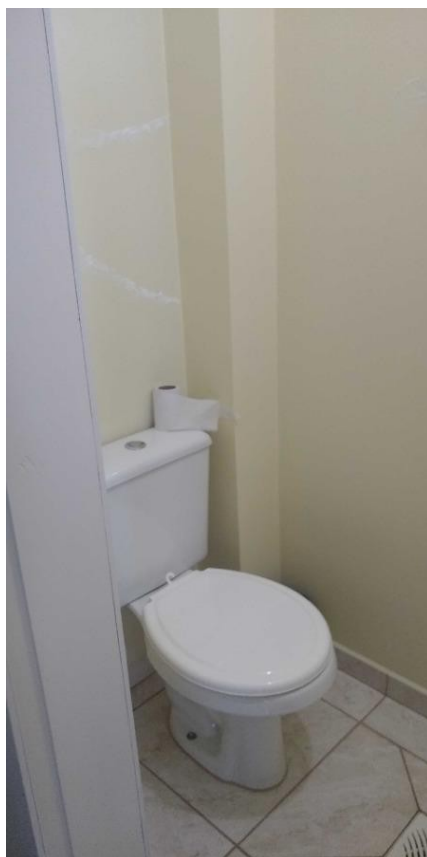
Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 15/12/2021



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

Descrição

Data Foto 15/12/2021



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

Descrição

Data Foto 15/12/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 15/12/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição Placa da rua

Data Foto 15/12/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 15/12/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 15/12/2021



Representação

Descrição Vizinhos

Data Foto 15/12/2021



Representação

Descrição Vizinhos

Data Foto 15/12/2021



Representação

Descrição Vizinhos

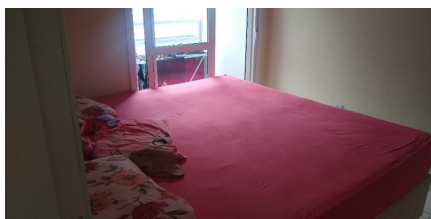
Data Foto 15/12/2021



Representação Dormitório

Descrição 2

Data Foto 15/12/2021



Representação Dormitório

Descrição 2

Data Foto 15/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa