

IDENTIFICAÇÃO	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALAM MICHEL HERNANDES VELASQUES	Nº CPF / CNPJ 92709486091
Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 650.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3060223	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1
Matrícula 11.144	
Logradouro R AZALEIAS	Nº 325
Andar	Complemento
Bairro/Setor SAO FRANCISCO	Cidade SANTA ROSA
UF RS	CEP 98792-136
Latitude -27.881722	Longitude -54.472944
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: Cascalho
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 Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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"/> Acive (> 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: 360,00 m ² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 24,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 24,00 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 checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 15 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 Madeira
Nº Pavimentos da Unidade 2	Nº Dormitórios 1
Dimensões Área Privativa: 300,09 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 300,09 m ² Área Averbada: 300,09 m ² Área não Averbada 0 m ²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1
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
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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Questões Complementares	
Data da Vistoria: 09/10/2023	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

Dados obtidos da matrícula 11.144 - 1º RGI de Santa Rosa / RS. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua das Azaleias n.º 325. Avaliação realizada pelo método comparativo. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

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

1	Logradouro R DR FRANCISCO TIMM	Nº S/N	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 3.4 km			
	Bairro/Setor TIMBAUVA	Cidade SANTA ROSA	UF RS	CEP 98780-868	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, lavabo, 05 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço, depósito e churrasqueira.			Fonte de Informações Rede Imobiliárias		Telefone (55) 3512-5145		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 5	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.000.000,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 6.666,67	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.000,00	Área da Edificação (m²) 450,00	
	Área Privativa 450		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R BENTO MARTINS	Nº 233	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 2.8 km			
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SANTA ROSA	UF RS	CEP 98780-503	Latitude -27.846431	Longitude -54.472999		
	Descrição Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, 04 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço, depósito e churrasqueira.			Fonte de Informações Kati Imobiliária		Telefone (55) 3512-5177		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 5.396,83	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 520,00	Área da Edificação (m²) 315,00	
	Área Privativa 315		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro AV EXPEDICIONARIO WEBER	Nº S/N	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 2.2 km			
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SANTA ROSA	UF RS	CEP 98780-400	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, lavabo, 05 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço, depósito e churrasqueira.			Fonte de Informações Jbem Imóveis		Telefone (55) 3512-6459		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 5	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.350.000,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 5.316,74	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.218,00	Área da Edificação (m²) 442,00	
	Área Privativa 442		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R INES PERINI	Nº 67	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 3.9 km			
	Bairro/Setor GLORIA	Cidade SANTA ROSA	UF RS	CEP 98785-160	Latitude -27.851047	Longitude -54.472548		
	Descrição Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço, depósito e churrasqueira.			Fonte de Informações Kati Imobiliária		Telefone (55) 3512-5177		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.430.000,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 5.107,14	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 280,00	
	Área Privativa 280		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R FERNANDO FERRARI	Nº S/N	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 2.6 km			
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SANTA ROSA	UF RS	CEP 98780-768	Latitude 0	Longitude 0		
	Descrição Casa contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, escritório, sala íntima, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço, depósito e churrasqueira.			Fonte de Informações Kati Imobiliária		Telefone (55) 3512-5177		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.380.000,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 4.725,38	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 499,44	Área da Edificação (m²) 292,04	
	Área Privativa 292,04		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III								
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo								
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	450,00	3.000.000,00	6.666,67	0,9000	1,0500	0,8300	0,8600	0,9000	0,9000	3.649,29
Amostra 2	315,00	1.700.000,00	5.396,83	0,9000	1,0100	0,9200	0,9600	0,9000	1,0000	3.857,09
Amostra 3	442,00	2.350.000,00	5.316,74	0,9000	1,0500	0,9200	0,8600	1,0000	1,0000	3.965,68
Amostra 4	280,00	1.430.000,00	5.107,14	0,9000	0,9900	0,9200	1,0000	0,9000	1,0000	3.765,40
Amostra 5	292,04	1.380.000,00	4.725,38	0,9000	1,0000	0,9200	0,9600	1,0000	1,0000	3.754,11
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										
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo
										Valor Máximo
										3.798,86
										2.658,82
										4.937,81

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 300,09	Valor m²: R\$ 3.798,86	Valor Edificação: R\$ 1.140.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 766.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.140.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.140.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.140.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e quarenta 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
11.144	0	Indefinido		300,09	R\$ 1.140.000,00	R\$ 766.000,00
Valor Imóvel	R\$ 1.140.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e quarenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:**

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA VALORY

Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA
ROCA JUNIOR

CREA / CAU SP-78196/D

Local e Data
Curitiba / PR
10/10/2023

"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 Vista da Rua
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 09/10/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 09/10/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 10/10/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/10/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/10/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/10/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

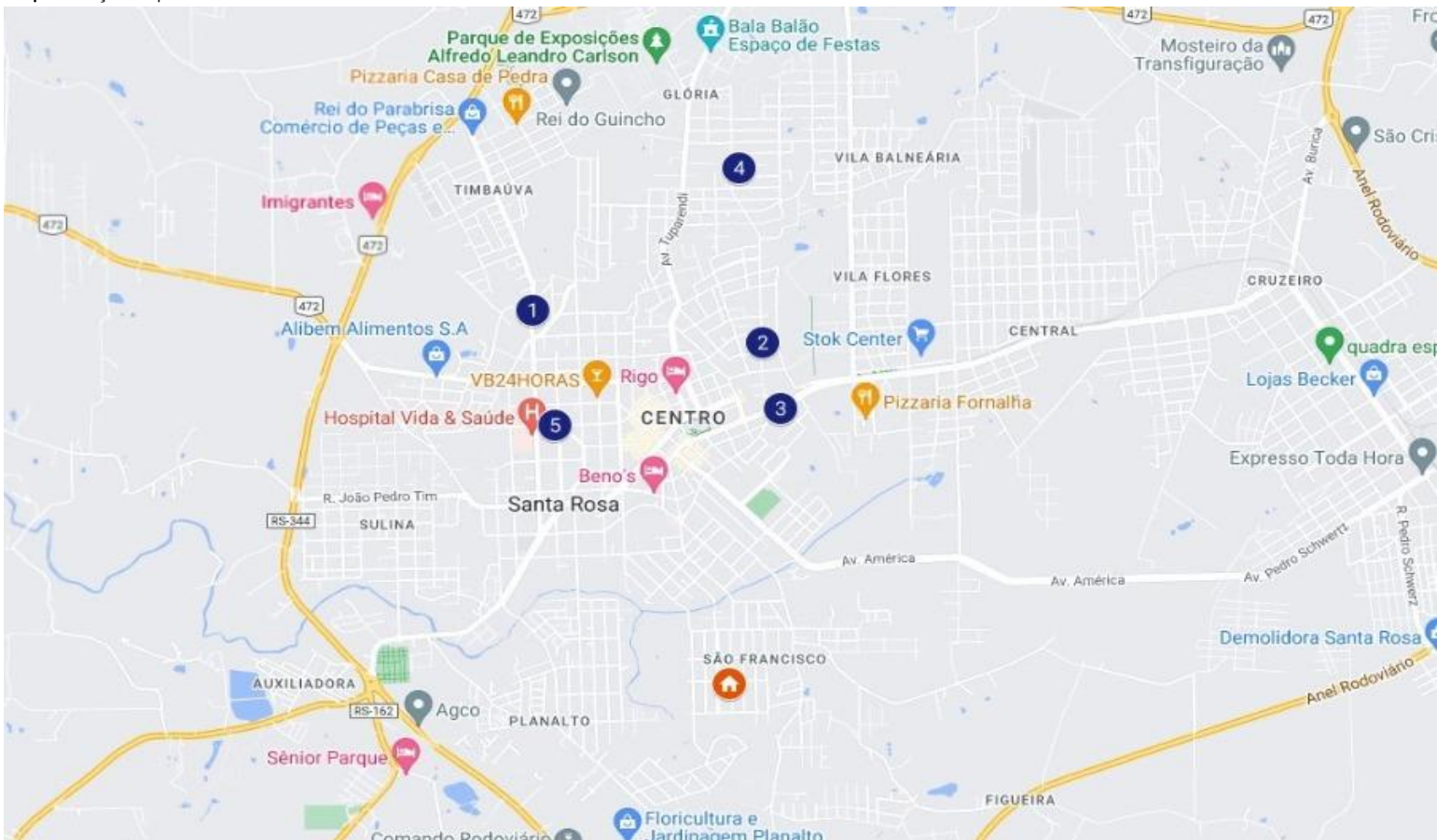
Descrição

Data Foto 10/10/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa