

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Helio Vicente Schmidt			Nº CPF / CNPJ 37225260006			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 400.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 4.100			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 4.100					
Logradouro R BENJAMIN CIQUETA		Nº 677		Andar		Complemento			
Bairro/Setor ARI LOPES		Cidade SAO FRANCISCO DE ASSIS		UF RS		CEP 97610-970		Latitude	Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado
			Tipo Pavimentação: Terra			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo			
						Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo			
						Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			
						Dimensões Área Total: 1.089,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %			
						Testada (Frente): 16,50 m Fundos 16,50 m			
						Lado Direito: 66,00 m Lado Esquerdo: 66,00 m			
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria: Helio Vicente Schmidt		Contato Telefônico Acompanhante: (55) 99957-9010	
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-baixo			Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim		
				☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular			☐ Regular ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna									
☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina									
☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica									
☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo									
☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite									
☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Misto ☐ Sala Comercial ☐ Loft			☐ Apartamento ☐ Prédio Comercial ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 12 Ano Construção 2018	
			☐ Galpão ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo					Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim	
								☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação	
								Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular	
								☒ Normal/Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Reboco		Esguadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 2		
Dimensões				Nº Vagas Estacionamento			Face Imóvel		
Área Privativa: 69,90 m²		Área Comum (m²): 0,00 m²		Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2			☐ Sul ☒ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Área Averbada: 69.9 m²		Área não Averbada 0 m²							
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico		Cerâmico		Madeira	
Dormitório		2		Cerâmico		Cerâmico		Madeira	
Cozinha		1		Cerâmico		Cerâmico		Madeira	
Banheiro		1		Cerâmico		Cerâmico		Madeira	

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

Dados obtidos da matrícula 4.100 do CRI de São Francisco de Assis - RS. Conforme Matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Benjamin Cioqueta, 677.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐ Área Privativa

☒ Área Total (m²)

☐ Terreno

1

Logradouro R GARIBALDI

Nº 0

Andar

Complemento S/N

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Ari Lopes

Cidade SAO FRANCISCO DE ASSIS

UF RS

CEP 97610-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição "Terreno plano, de esquina, em zoneamento ZC-3 / ZR-2. "

Fonte de Informações Vanessa Sudati Corretora

Telefone (55) 99947-5131

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00

Data Venda / Oferta 03/08/2023

Valor m² R\$ 151,20

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 1.058,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro R BORGES DE MEDEIROS

Nº 504

Andar

Complemento 504

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Centro

Cidade SAO FRANCISCO DE ASSIS

UF RS

CEP 97610-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição "Terreno plano, meio de quadra, em zoneamento ZC-1. "

Fonte de Informações Vanessa Sudati Corretora

Telefone (55) 99947-5131

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 60.000,00

Data Venda / Oferta 03/08/2023

Valor m² R\$ 275,00

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 600,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

3

Logradouro R VENANCIO AIRES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SAO FRANCISCO DE ASSIS

UF RS

CEP 97610-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição "Terreno semi-plano, meio de quadra, em zoneamento ZC-1. "

Fonte de Informações Vanessa Sudati Corretora

Telefone (55) 99947-5131

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 60.000,00

Data Venda / Oferta 03/08/2023

Valor m² R\$ 227,27

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 264,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro R 13 DE JANEIRO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CENTRO

Cidade SAO FRANCISCO DE ASSIS

UF RS

CEP 97610-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição "Terreno plano, meio de quadra, contendo galpão, em zoneamento ZC2. "

Fonte de Informações Almeida Imóveis

Telefone (55) 99964-5351

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.550.000,00

Data Venda / Oferta 03/08/2023

Valor m² R\$ 454,78

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 3.408,25

Área da Edificação (m²) 970,00

Área Privativa 970

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro Rua Borges de Medeiros

Nº s/n

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Centro

Cidade São Francisco de Assis

UF RS

CEP 97610-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição "Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ZC3. "

Fonte de Informações Iung Imóveis

Telefone (55) 99637-1952

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 03/08/2023

Valor m² R\$ 266,67

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 600,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
3	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
4	60	30,00	50	Regular	0,00	0,0000	0,00	0,5120
5	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	160.000,00	0,00	2.203,60	0,000	0,0000	151,20	0,00	1,00	160.000,00
2	165.000,00	0,00	2.203,60	0,000	0,0000	247,50	0,00	0,90	165.000,00
3	60.000,00	0,00	2.203,60	0,000	0,0000	204,55	0,00	0,90	60.000,00
4	1.550.000,00	970,00	2.203,60	0,000	0,5120	248,36	240.909,20	0,90	1.309.090,00
5	160.000,00	0,00	2.203,60	0,000	0,0000	240,00	0,00	0,90	160.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	1.058,00	151,20	1,0000	1,2000	184,78
Amostra 2	600,00	275,00	1,0800	1,0000	270,58
Amostra 3	264,00	227,27	1,4300	1,0000	295,81
Amostra 4	3.408,25	275,95	0,8700	1,0000	218,53
Amostra 5	600,00	266,67	1,0800	1,0000	262,39

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	1.089,00	246,10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	246,10	268.000,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	12,00	20	Regular	0,00	0,0000	0,00	0,8580

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
69,90	2.203,60	0,000	0,8580	1.888,41	132.000,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
268.000,00	132.000,00	1,0000	400.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 1.089,00

Valor m²: R\$ 246,10

Valor Terreno: R\$ 268.000,00

Área da Edificação (m²): 69,90

Valor m²: R\$ 1.888,41

Valor Edificação: R\$ 132.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 284.000,00

Valor Imóvel: R\$ 400.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 400.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 268.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e oito mil reais
Valor Edificação	R\$ 132.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e dois 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
4.100	0	Indefinido		69,90	R\$ 400.000,00	R\$ 284.000,00

Valor Imóvel

R\$ 400.000,00

Valor por extenso: quatrocentos mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA VALORY

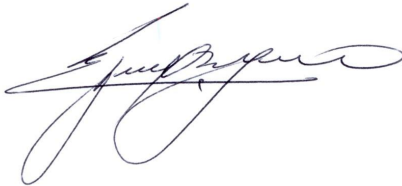
Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR

CREA / CAU SP-78196/D

Local e Data

Curitiba - PR

03/08/2023



"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 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 / 8

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 03/08/2023



Representação Pátio
Descrição
Data Foto 03/08/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023

Fotos da Amostra 4



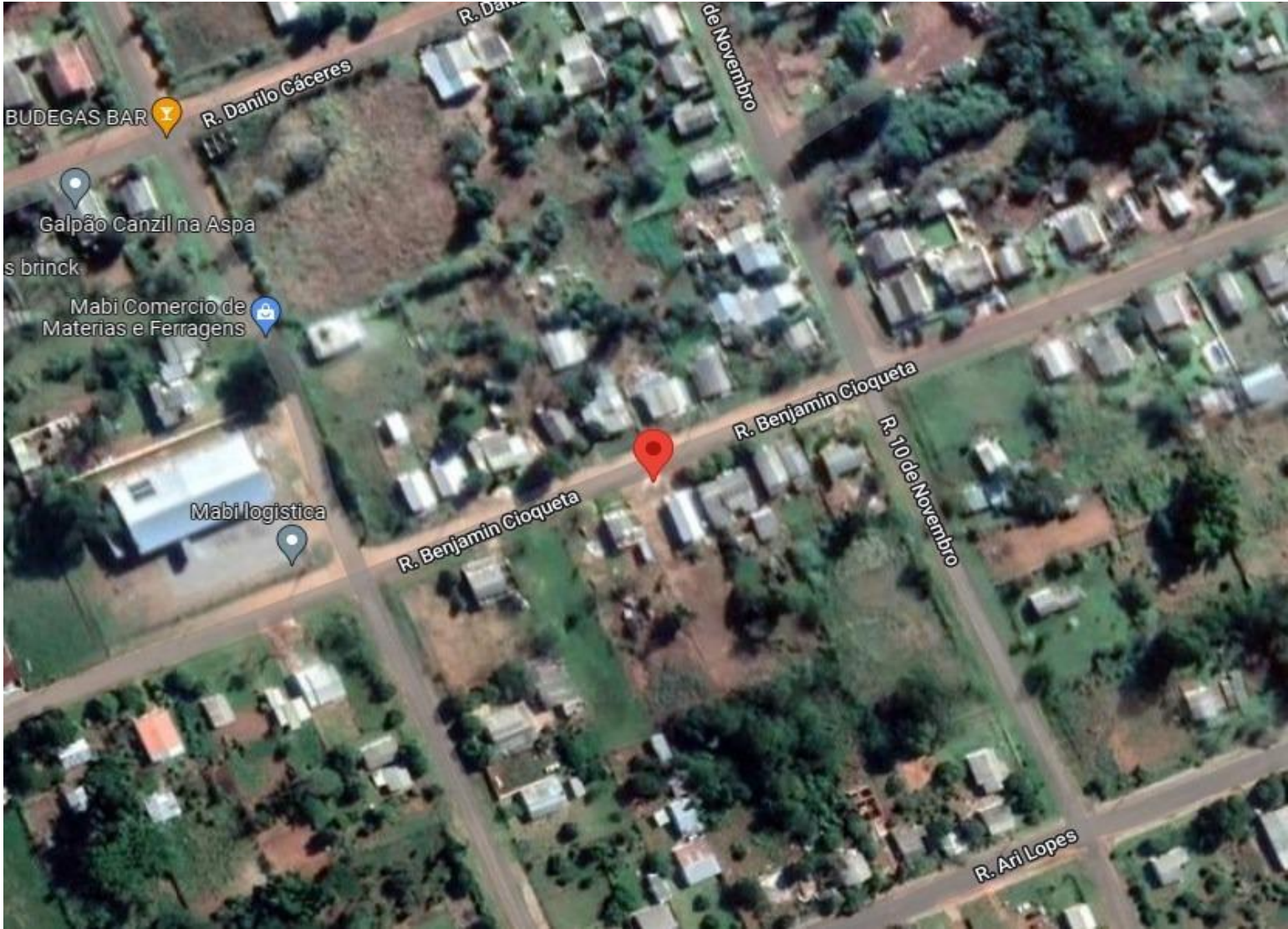
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023

Fotos da Amostra 5

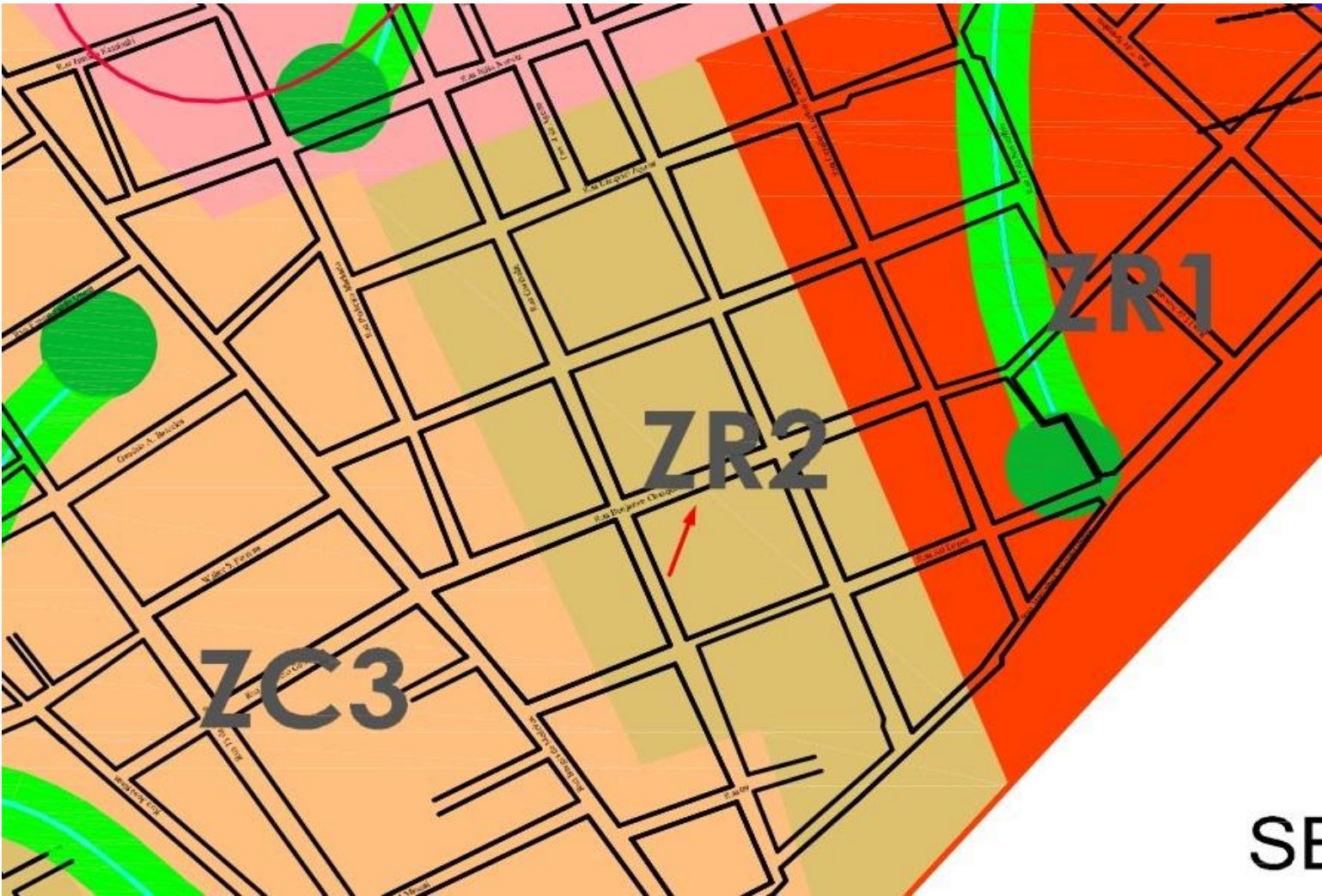


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 03/08/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Espaço Urbano	T.O %	Permitido	Tolerado	Recuo Frontal	Recuo Lateral/ divisa lote	Índice de Permeabilidade e %	Lote Tipo	Estacionamento interno/ Condições especiais
ZR -2	65	2.0	1.0	4,0 m	1,50 m ou h/6 (***)	20	A	1 vaga para cada 100,0 m2 até o limite de 3 vagas muro de frente até 0,60 m.

Representação: Mapa



Representação: Mapa