

IDENTIFICAÇÃO												
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário			Raquel Leticia Da Silva Molina			Nº CPF / CNPJ		02303297052				
Valor Compra Venda R\$ 135.000,00			Data Venda			Nome Condomínio/ Empreendimento						
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 35236						
Logradouro R SAO BERNARDO			Nº 186			Andar		Complemento BL 13 AP N 402				
Bairro/Setor SAO MIGUEL			Cidade SAO LEOPOLDO			UF RS		CEP 93025-690				
						Latitude -29.763127		Longitude -51.156128				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO												
Região			Infraestrutura Urbana				Restritivos / Depreciação					
☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado				☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários			Análise da Região do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região					
☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Centro Comercial ☒ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque			☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial				☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Normal-baixo		
			Limites do Bairro/Setor				Fatores Valorizantes					
							☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo					
Terreno												
Topografia			Formato		Dimensões							
☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Regular ☒ Irregular		Área Total: 25.080,00 m² Fração Ideal: 0,208800 %							
					Testada (Frente): 148,28 m Fundos 130,03 m							
					Lado Direito: 205,89 m Lado Esquerdo: 167,23 m							
Tipo de Implantação			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:						
☒ Condomínio ☐ Isolado												
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			Estado Conservação do Condomínio					
				☐ Alto ☐ Normal-baixo ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular			☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ 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			Ocupação		Idade Aparente Imóvel Avaliando		Estado Conservação Imóvel Avaliando		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando			
☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Galpão ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft		☒ Habitado ☐ Desabitado		☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0						
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 4			Nº Dormitórios 0				
Dimensões					Nº Vagas Estacionamento			Face Imóvel				
Área Privativa: 53,15 m²			Área Comum (m²): 4,73 m²		Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste				
Área Total (m²): 57,88 m²			Área não Averbada 0 m²									
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?												
☒ Sim ☐ Não												
Questões Complementares												
Data da Vistoria: 28/06/2023												
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?												
☒ Sim ☐ Não												
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?												
☒ Sim ☐ Não												
4) O imóvel possui vaga de garagem?												
Imóvel descrito em Matrícula não apresenta 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?												
☒ 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

Fração ideal do lote: 0,002880. Imóvel descrito em Matrícula não apresenta vaga de garagem.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R SAO BERNARDO

Nº 186

Andar

Complemento RESIDENCIAL CHARRUA

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO MIGUEL

Cidade SAO LEOPOLDO

UF RS

CEP 93025-690

Latitude -29.763127

Longitude -51.156128

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações Empreendimentos Imobiliários Cristo Rei Ltda-ME

Telefone (51) 98465-0146

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 171.000,00

Data Venda / Oferta 28/06/2023

Valor m² R\$ 3.217,31

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 53,15

Área Privativa 53.15

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R SAO BERNARDO

Nº 186

Andar

Complemento RESIDENCIAL CHARRUA

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO MIGUEL

Cidade SAO LEOPOLDO

UF RS

CEP 93025-690

Latitude -29.763127

Longitude -51.156128

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações Newcore

Telefone (11) 4580-4274

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 144.770,00

Data Venda / Oferta 28/06/2023

Valor m² R\$ 2.731,51

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 53,00

Área Privativa 53

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R SAO BERNARDO

Nº 186

Andar

Complemento RESIDENCIAL CHARRUA

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO MIGUEL

Cidade SAO LEOPOLDO

UF RS

CEP 93025-690

Latitude -29.763127

Longitude -51.156128

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações QuintoAndar Vendas

Telefone (11) 3230-4186

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 28/06/2023

Valor m² R\$ 2.830,19

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 53,00

Área Privativa 53

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R SAO BERNARDO

Nº 186

Andar

Complemento RESIDENCIAL CHARRUA

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO MIGUEL

Cidade SAO LEOPOLDO

UF RS

CEP 93025-690

Latitude -29.763127

Longitude -51.156128

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações TROVIT

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 28/06/2023

Valor m² R\$ 3.018,87

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 53,00

Área Privativa 53

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R SAO BERNARDO

Nº 186

Andar

Complemento RESIDENCIAL CHARRUA

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO MIGUEL

Cidade SAO LEOPOLDO

UF RS

CEP 93025-690

Latitude -29.763127

Longitude -51.156128

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações QuintoAndar Vendas

Telefone (11) 3230-4186

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 28/06/2023

Valor m² R\$ 2.822,20

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 53,15

Área Privativa 53.15

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

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)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	53,15	171.000,00	3.217,31	0,9000	1,0300	1,0000	0,9500	2.833,32
Amostra 2	53,00	144.770,00	2.731,51	0,9000	1,0300	1,0000	0,9500	2.405,50
Amostra 3	53,00	150.000,00	2.830,19	0,9000	1,0140	1,0000	0,9500	2.453,69
Amostra 4	53,00	160.000,00	3.018,87	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	2.716,98
Amostra 5	53,15	150.000,00	2.822,20	0,9000	1,0140	1,0000	0,9500	2.446,76

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Vaga / Terreno

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

2.571,25

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo 1.799,88

Valor Máximo 3.342,63

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 53,15	Valor m²: R\$ 2.571,25	Valor Edificação: R\$ 136.661,94
Valor de Liquidez: R\$ 93.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 136.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 136.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 136.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e seis 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
35236	0	Indefinido		53,15	R\$ 136.000,00	R\$ 93.000,00
Valor Imóvel	R\$ 136.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e seis mil reais				

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

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 28/06/2023		

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/06/2023



Representação Fachada Principal
Descrição CONJUNTO RESIDENCIAL CHARRUA
Data Foto 28/06/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/06/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/06/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/06/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/06/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
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

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

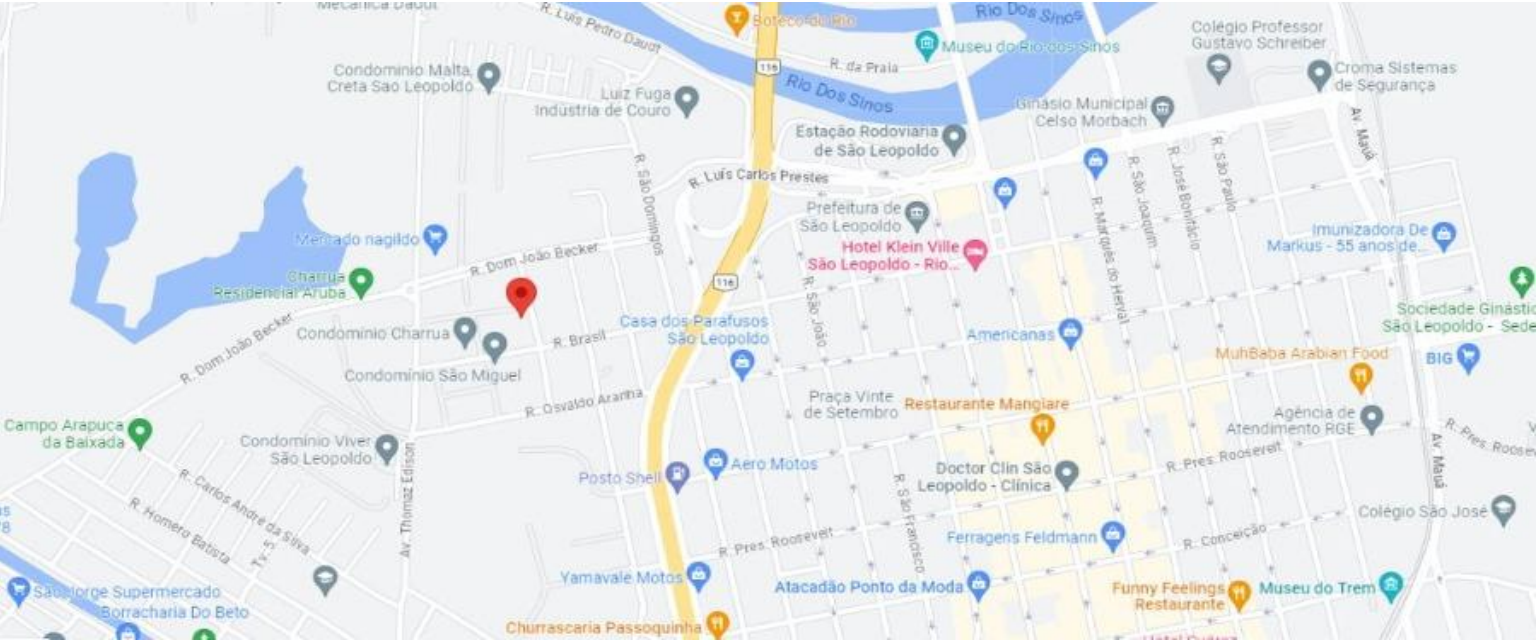


Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio
Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos
Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021

Valores (R\$)			
Terreno e edificações:	R\$ 136.000,00	Máquinas e equipamentos:	
Informações Complementares			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim
Prazos previstos para alienação			
Prazo mínimo - vli máximo:	12 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	12 (meses)
Despesas Mensais (R\$)			
Manutenção/Conservação:	R\$ 0,00	Vigilância:	R\$ 0,00
Taxa mínima de Energia e Água:	R\$ 50,00	Condomínio:	
Outros:	R\$ 0,00	Não há despesas mensais:	☒
Outras Despesas (Não Mensais)			
IPTU:	R\$ 659,37	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	6
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R\$ 450,00	Despesas cartorárias:	R\$ 3.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		
Resultado			
VLI mínimo:	R\$ 93.000,00	VLI máximo:	R\$ 93.000,00