

IDENTIFICAÇÃO													
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Leide Daiane Bernardes Duarte				Nº CPF / CNPJ 00435833006			Nome Condomínio/Empreendimento						
Valor Compra Venda R\$ 375.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 14297						
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 14.297								
Logradouro RUA AMAZONAS		Nº 1559			Andar		Complemento						
Bairro/Setor NOVA TRAMANDAÍ		Cidade TRAMANDAÍ			UF RS		CEP 95590-000	Latitude	Longitude				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO													
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial			Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo			Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <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"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial Limites do Bairro/Setor			<input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				
Terreno													
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)			<input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			<input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular			Dimensões Área Total: 300,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 12,00 m Fundos 12,00 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 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-baixo <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio			Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação					
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins													
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft			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"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 2					
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Madeira			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 3				
Dimensões Área Privativa: 160,38 m² Área Privativa: 160,38 m² Área Averbada: 160,38 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 160,38 m² Área não Averbada 0 m²						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: 23/02/2023													
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

Matrícula descrita no item 10) Avaliação para Garantia de Financiamento apresenta Identificação numérica Nº14. Necessária correção. Matrícula Nº14.297 - 160,38m² - Valor: R\$375.000,00, Valor de Liquidez: R\$266.200,00.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R GOIAS

Nº 222

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor NOVA TRAMANDAI

Cidade TRAMANDAI

UF RS

CEP 95590-000

Latitude -30.028428

Longitude -50.149772

Descrição CASA

Fonte de Informações Imobiliária Teu Corretor.com

Telefone (51) 98116-1000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 432.000,00

Data Venda / Oferta 24/02/2023

Valor m² R\$ 2.880,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro Tramandaí - RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade Tramandaí

UF RS

CEP 95590-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações AR Sul Imobiliária

Telefone (51) 3684-8000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 24/02/2023

Valor m² R\$ 2.564,10

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 117,00

Área Privativa 117

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro Tramandaí - RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade Tramandaí

UF RS

CEP 95590-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações AR Sul Imobiliária

Telefone (51) 3684-8000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 508.000,00

Data Venda / Oferta 24/02/2023

Valor m² R\$ 3.907,69

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 130,00

Área Privativa 130

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Tramandaí - RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade Tramandaí

UF RS

CEP 95590-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações AR Sul Imobiliária

Telefone (51) 3684-8000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 435.000,00

Data Venda / Oferta 24/02/2023

Valor m² R\$ 2.416,67

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro Tramandaí - RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Recanto da Lagoa

Cidade Tramandaí

UF RS

CEP 95590-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações Imobiliária Conceito

Telefone (51) 3683-2454

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 490.000,00

Data Venda / Oferta 24/02/2023

Valor m² R\$ 4.083,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

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	150,00	432.000,00	2.880,00	0,8900	0,9860	0,8830	0,9500	2.120,04
Amostra 2	117,00	300.000,00	2.564,10	0,8900	0,9860	0,8830	0,9500	1.887,50
Amostra 3	130,00	508.000,00	3.907,69	0,8900	0,9580	0,8830	0,9500	2.794,86
Amostra 4	180,00	435.000,00	2.416,67	0,8900	0,9700	0,8830	1,0000	1.842,21
Amostra 5	120,00	490.000,00	4.083,33	0,8900	0,9700	0,8830	0,9500	2.957,06
Fatores:	MÉDIAS DAS AMOSTRAS							2.320,33
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Área	Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo 1.624,23
								Valor Máximo 3.016,43

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 160,38

Valor m²: R\$ 2.320,33

Valor Edificação: R\$ 372.134,53

Valor de Liquidez: R\$ 266.200,00

Valor Imóvel:

R\$ 375.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 375.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 375.000,00

Valor por extenso: trezentos e setenta 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.

0

Indefinido

0,00

R\$ 0,00

R\$ 0,00

Matrícula Nº14.297 - 160,38m² - Valor: R\$375.000,00, Valor de Liquidez: R\$266.200,00

R\$ 375.000,00

Valor por extenso: trezentos e setenta e cinco mil reais


Valor Imóvel

R\$ 375.000,00

Valor por extenso: trezentos e setenta e cinco mil reais

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







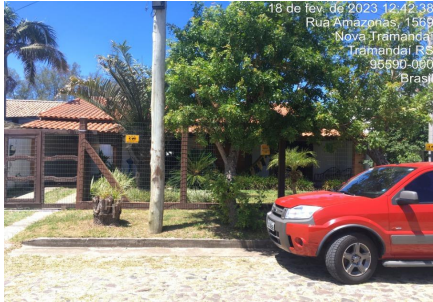

Página 2 / 6

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 24/02/2023		

"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		
 <p>18 de fev. de 2023 12:42:21 Rua Amazonas, 1569 Nova Tramandai Tramandai RS 95590-000 Brasil</p>	 <p>18 de fev. de 2023 12:42:27 Rua Amazonas, 1569 Nova Tramandai Tramandai RS 95590-000 Brasil</p>	 <p>18 de fev. de 2023 12:42:01 Rua Amazonas, 1569 Nova Tramandai Tramandai RS 95590-000 Brasil</p>
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 23/02/2023	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 23/02/2023	Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 23/02/2023
 <p>18 de fev. de 2023 12:42:49 Rua Amazonas, 1544 Nova Tramandai Tramandai RS 95590-000 Brasil</p>	 <p>18 de fev. de 2023 12:43:07 Rua Amazonas, 1570 Nova Tramandai Tramandai RS 95590-000 Brasil</p>	 <p>18 de fev. de 2023 12:43:25 Rua Amazonas, 1570 Nova Tramandai Tramandai RS 95590-000 Brasil</p>
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 23/02/2023	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 23/02/2023	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 23/02/2023
 <p>18 de fev. de 2023 12:42:38 Rua Amazonas, 1568 Nova Tramandai Tramandai RS 95590-000 Brasil</p>	 <p>18 de fev. de 2023 12:43:10 Rua Amazonas, 1569 Nova Tramandai Tramandai RS 95590-000 Brasil</p>	
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 23/02/2023	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 23/02/2023	

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 Cozinha 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



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\$ 375.000,00

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\$ 1.000,00

Mês de pagto do IPTU (1 a 12):

2

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\$ 266.200,00

VLI máximo:

R\$ 266.200,00