

IDENTIFICAÇÃO						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EDVAN BORGES ARCENEGO		Nº CPF / CNPJ 05052376952		Nome Condomínio/Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 420.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3019/066		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 4.753		
Logradouro Rua JOSE FRANCISCO PEIXER		Nº 5100		Andar		Complemento
Bairro/Setor COLONIA NOVA ITALIA		Cidade SÃO JOÃO BATISTA		UF SC	CEP 88240-000	Latitude
					Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO						
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Rural _____		Infraestrutura Urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra			Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input checked="" type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input checked="" 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 type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input checked="" type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 5,78 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa _____						
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: Industrial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input 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 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 type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Desabitado <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Rural		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Rural		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal Rural		Esquadrias Rural		Nº Pavimentos da Unidade 0		Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 0,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 0,00 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada 0 m ²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		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?
 Sim Não

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 10/10/2023
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
 Trata-se de imóvel rural, portanto não possui IPTU.
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Na matrícula não consta averbação de edificações, no local verificamos a existência de uma residência, a qual não foi considerada no presente laudo.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 4) O imóvel possui 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
 Trata-se de propriedade rural.
- 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

* As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel foram observadas na região, sem a utilização de instrumentos de medição, e constam nos itens abaixo. As áreas e demais dimensões físicas foram retiradas dos documentos disponibilizados e já citados neste laudo. Na matrícula não consta o georreferenciamento, sendo que a localização foi verificada através de informações do contratante. Para uma maior precisão na avaliação se faz necessário a elaboração de levantamento topográfico georreferenciado. Não é possível com a documentação apresentada termos certeza da real posição, portanto foi adotado a situação paradigmática do local conforme croquis apresentados. Conforme matrícula, o imóvel é atingido por uma servidão gratuita e perpétua de 1.026,00 m², a qual foi retirada dos cálculos avaliatórios.*

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

1	Logradouro Fernandes	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Região Rural	Cidade São João Batista	UF SC	CEP 88240-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Área formada por pasto e mata nativa.			Fonte de Informações Leandro		Telefone (48) 99626-8471	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 384.900,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 334.695,65	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1,15	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		
2	Logradouro Ribanceira	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Região Rural	Cidade São João Batista	UF SC	CEP 85660-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Área formada por pasto e mata nativa.			Fonte de Informações Leandro		Telefone (48) 99626-8471	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 223.300,97	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1,03	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		
3	Logradouro COL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor REGIAO RURAL	Cidade SAO JOAO BATISTA	UF SC	CEP 85630-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Área formada por pasto e mata nativa.			Fonte de Informações Leandro		Telefone (48) 99626-8471	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 133.333,33	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1,50	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		
4	Logradouro Zona Rural	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Região Rural	Cidade São João Batista	UF SC	CEP 85670-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Área formada por pasto e mata nativa.			Fonte de Informações Pablos		Telefone (48) 99731-0555	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 10/10/2023	Valor m² R\$ 275.000,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 2,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		
5	Logradouro ROD SC 410	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor REGIAO RURAL	Cidade SAO JOAO BATISTA	UF SC	CEP 88240-000	Latitude -27.275083	Longitude -48.869903	
	Descrição Área formada por lavoura e mata nativa.			Fonte de Informações Edson		Telefone (48) 99983-4677	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.650.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2023	Valor m² R\$ 300.000,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 5,50	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I				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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	0,00	384.900,00	334.695,65	0,8000	0,8200	0,7800	1,0000	159.593,12
Amostra 2	0,00	230.000,00	223.300,97	0,8000	0,8100	0,9700	1,0000	138.276,66
Amostra 3	0,00	200.000,00	133.333,33	0,8000	0,8500	1,2100	1,0600	119.630,51
Amostra 4	0,00	550.000,00	275.000,00	0,8000	0,8800	0,8700	0,9400	152.779,26
Amostra 5	0,00	1.650.000,00	300.000,00	0,8000	0,9900	0,5700	0,9400	120.202,84
Fatores:								138.096,48
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Físico, (4) - Amenidades								
MÉDIAS DAS AMOSTRAS								
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo 96.667,53
								Valor Máximo 179.525,42

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 5,67	Valor m²: R\$ 137.507,93	Valor Terreno: R\$ 780.000,00
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Edificação: R\$ 0,00
Valor de Liquidez: R\$ 480.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 780.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 780.000,00

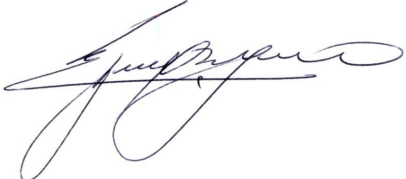
Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 780.000,00	Valor por extenso: setecentos e oitenta mil reais
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
4.753	0	Indefinido		57.750,00	R\$ 780.000,00	R\$ 480.000,00
Valor Imóvel	R\$ 780.000,00	Valor por extenso: setecentos e oitenta 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 18/10/2023	
--	---

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



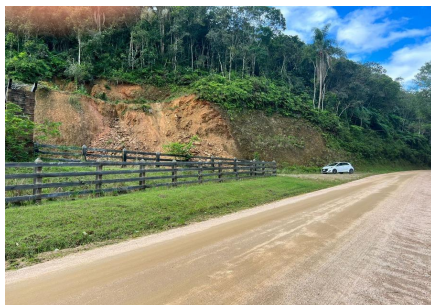
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



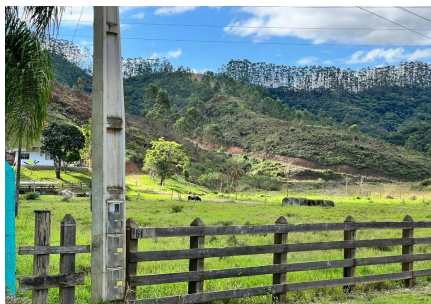
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2023

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

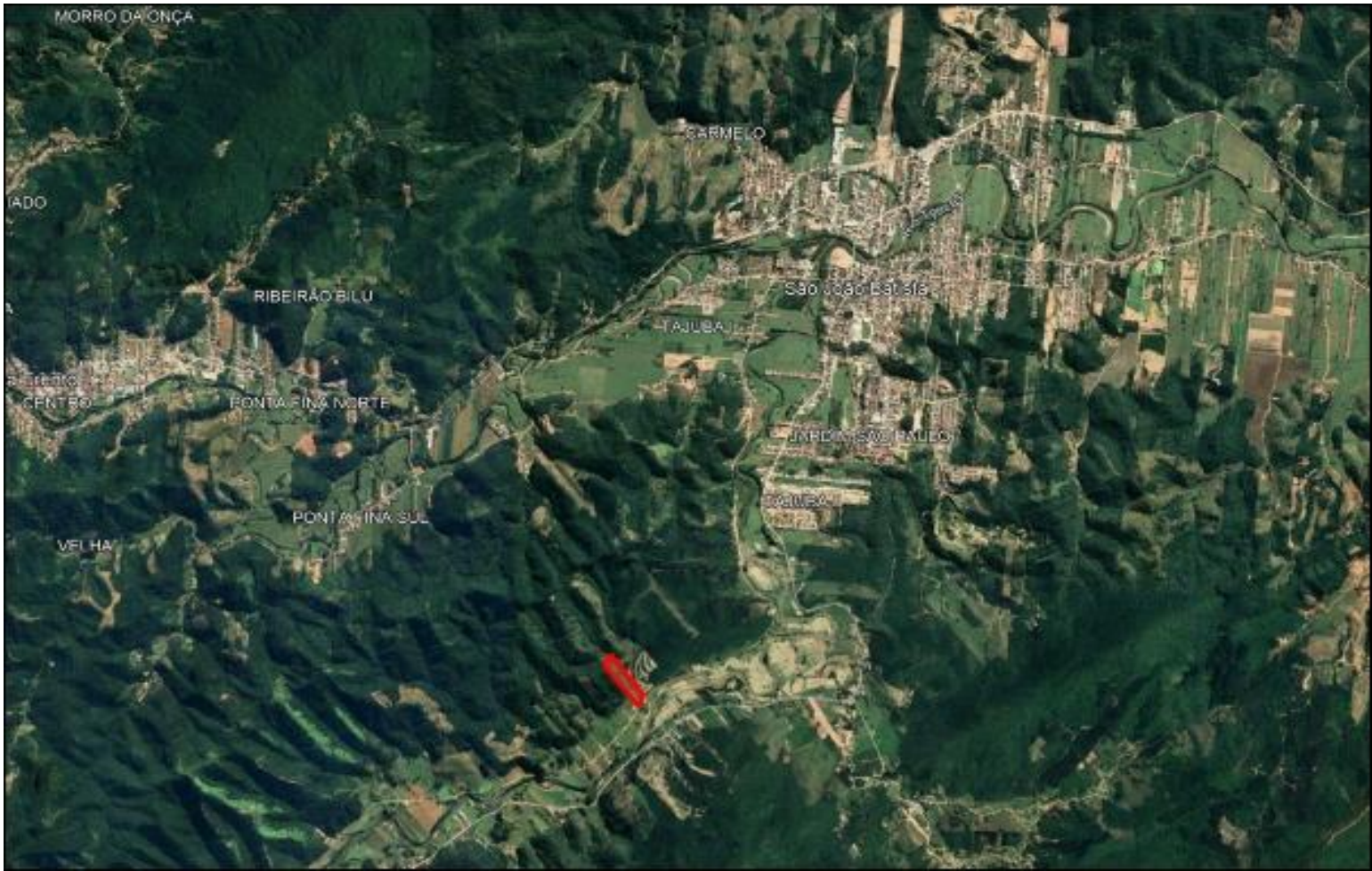
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa