

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Katiane De Oliveira			Nº CPF / CNPJ 03733612035			Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Antônio Prado Residencial			
Valor Compra Venda R\$ 230.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 39.053			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 39.053			
Logradouro R ANTONIO PRADO			Nº 268			Andar Casa nº 07			Complemento
Bairro/Setor			Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI			UF RS		CEP 95760-000	Latitude -29.573450 Longitude -51.361780
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 787,46 m² Fração Ideal: 11,476300 % Testada (Frente): 10,77 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m			
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:			
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-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 76,30 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 76,30 m² Área Averbada: 76,3 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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: 21/04/2023									
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

fração ideal do lote: 0,114763.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro São Sebastião do Cai, RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade São Sebastião do Cai

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações KLEIN IMOB.

Telefone (51) 98489-9017

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 214.900,00

Data Venda / Oferta 24/04/2023

Valor m² R\$ 3.608,73

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 8,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 59,55

Área Privativa 59.55

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro São Sebastião do Cai, RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade São Sebastião do Cai

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações KLEIN IMOB.

Telefone (51) 98489-9017

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 255.000,00

Data Venda / Oferta 24/04/2023

Valor m² R\$ 3.319,88

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 8,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 76,81

Área Privativa 76.81

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro São Sebastião do Cai, RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade São Sebastião do Cai

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações KLEIN IMOB.

Telefone (51) 98489-9017

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\$ 305.000,00

Data Venda / Oferta 24/04/2023

Valor m² R\$ 4.023,22

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 8,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 75,81

Área Privativa 75.81

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro São Sebastião do Cai, RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade São Sebastião do Cai

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações KLEIN IMOB.

Telefone (51) 98489-9017

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\$ 355.000,00

Data Venda / Oferta 24/04/2023

Valor m² R\$ 4.007,22

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 8,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 88,59

Área Privativa 88.59

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro São Sebastião do Cai, RS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade São Sebastião do Cai

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações KLEIN IMOB.

Telefone (51) 98489-9017

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\$ 335.000,00

Data Venda / Oferta 24/04/2023

Valor m² R\$ 4.135,80

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 8,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 81,00

Área Privativa 81

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	59,55	214.900,00	3.608,73	0,9000	1,0140	1,0000	3.293,33
Amostra 2	76,81	255.000,00	3.319,88	0,9000	1,0140	1,0000	3.029,72
Amostra 3	75,81	305.000,00	4.023,22	0,9000	0,9720	0,8830	3.107,73
Amostra 4	88,59	355.000,00	4.007,22	0,9000	0,9720	0,8830	3.095,37
Amostra 5	81,00	335.000,00	4.135,80	0,9000	0,9720	0,8830	3.194,69
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS			3.144,17
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção				Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 2.200,92
							Valor Máximo 4.087,42

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 76,30

Valor m²: R\$ 3.144,17

Valor Edificação: R\$ 239.900,17

Valor de Liquidez: R\$ 168.300,00

Valor Imóvel:

R\$ 240.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 240.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 240.000,00	Valor por extenso: duzentos 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
39.053	0	Indefinido		76,30	R\$ 240.000,00	R\$ 168.300,00
Valor Imóvel	R\$ 240.000,00	Valor por extenso: duzentos e quarenta 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 24/04/2023		

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/04/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 21/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO A ESQUERDA
Data Foto 21/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO A DIREITA
Data Foto 21/04/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

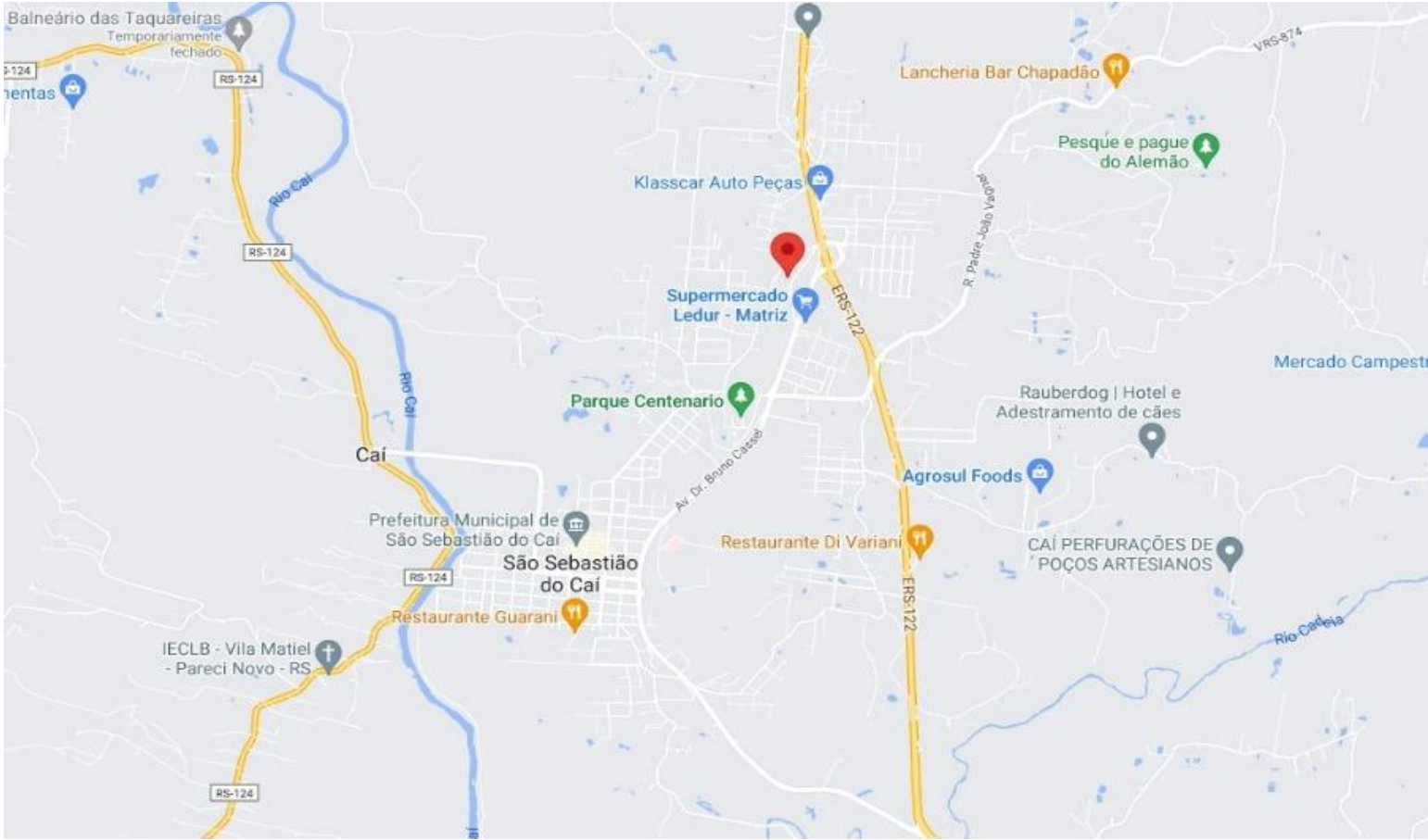


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

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\$ 240.000,00

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):

4

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\$ 168.300,00

VLI máximo:

R\$ 168.300,00