

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Rodrigo Saldanha Trindade	Nº CPF / CNPJ 97406210078	Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 32.966	

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 32.966	
----------------------------	----------------	-------------------	--

Logradouro R CORONEL ANGELO DE MELLO	Nº 58	Andar	Complemento
--------------------------------------	-------	-------	-------------

Bairro FLUMINENSE	Cidade SANTANA DO LIVRAMENTO	UF RS	CEP 97574-454	Latitude -30.888390	Longitude -55.526040
-------------------	------------------------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana						Restritivos:	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental	
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano					
Tipo Pavimentação: Asfalto								

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
<input type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input type="checkbox"/> Baixo	
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Baixo	
Outro - Descrever Abaixo			Limites do Bairro					

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	<input type="checkbox"/> Regular (Geométrico)	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Normal-alto

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
<input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		

Tipo do Acompanhante	Corretor	Proprietário / Construtora	Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	Responsável Construtora	Engenheiro da Obra	Zelador	Outro - Descrever Abaixo
----------------------	----------	----------------------------	--	-------------------------	--------------------	---------	--------------------------

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	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 Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Edifício	Padrão Acabamento Imóvel
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Sauna	
<input type="checkbox"/> Gerador	
<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	
<input type="checkbox"/> Piscina	
<input type="checkbox"/> Sala de Festas	
<input type="checkbox"/> Sala de Jogos	
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	
<input type="checkbox"/> Interfone	
<input type="checkbox"/> TV a Cabo	
<input type="checkbox"/> Loja de Conveniência	
<input type="checkbox"/> Quadra Esportiva	
<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	
<input type="checkbox"/> TV Satélite	
<input type="checkbox"/> Depósito Individual	
<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	
<input type="checkbox"/> Jardins	

Tipo Imóvel Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Habitado	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Desabitado	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma				
<input type="checkbox"/> Apartamento				
<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo				
<input type="checkbox"/> Loft				

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 1
-------------------------	-----------------------------------	-----------------

Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 1

Dimensões	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	Face Imóvel
Área Privativa: 91,10 m ²	Área Comum (m ²): 0,00	Área Total (m ²): 91,10 m ²
Área Averbada:	m ²	Área não Averbada m ²

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: 21/10/2019

- | | | Sim | Não |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Na matrícula não consta a área do terreno, apenas as dimensões. Para este laudo, consideramos como correta a área informada no IPTU (255,15 m ²). | | | |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna, uma vez que não havia ninguém no local no momento da vistoria. Assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Trata-se de casa residencial de padrão médio aparentemente habitada, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, regular velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Dados obtidos da matrícula 32.966 do CRI de Santana Do Livramento. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Coronel Angelo De Mello, Nº 58.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro AV GENERAL DALTRÔ FILHO		Nº 985	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro UMBU	Cidade SANTANA DO LIVRAMENTO	UF RS	CEP 97574-617	Latitude -30.892860	Longitude -55.520776	
Descrição : Casa residencial contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Makrolar Imobiliária		Telefone (55) 3242-3434	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 21/10/2019	Valor m ² R\$ 2.487,05	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 433,33	Área da Edificação (m ²) 193,00	
Área Privativa 193		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R BARAO DO TRIUNFO		Nº 662	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CENTRO	Cidade SANTANA DO LIVRAMENTO	UF RS	CEP 97573-634	Latitude -30.886892	Longitude -55.532318	
Descrição : Casa residencial contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suite), banheiro social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Imobiliária Charrua		Telefone (53) 242-2272	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00	Data Venda / Oferta 21/10/2019	Valor m ² R\$ 4.777,78	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 384,75	Área da Edificação (m ²) 90,00	
Área Privativa 90		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R SILVA JARDIM		Nº 37	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CENTRO	Cidade SANTANA DO LIVRAMENTO	UF RS	CEP 97573-690	Latitude -30.883442	Longitude -55.525476	
Descrição : Casa residencial contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Paulo Severo Imóveis		Telefone (55) 3241-4087	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 21/10/2019	Valor m ² R\$ 3.000,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 234,00	Área da Edificação (m ²) 90,00	
Área Privativa 90		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R EUCLIDES DA CUNHA		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro DIVISA	Cidade SANTANA DO LIVRAMENTO	UF RS	CEP 97573-230	Latitude -30.883344	Longitude -55.546016	
Descrição : Casa residencial contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Imobiliária Charrua		Telefone (55) 3242-2272	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 21/10/2019	Valor m ² R\$ 2.461,54	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 216,00	Área da Edificação (m ²) 130,00	
Área Privativa 130		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV GENERAL DALTRÔ FILHO		Nº 1125	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro JARDINS	Cidade SANTANA DO LIVRAMENTO	UF RS	CEP 97576-417	Latitude -30.891868	Longitude -55.519224	
Descrição : Casa residencial contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Paulo Severo Imóveis		Telefone (55) 3241-4087	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 475.000,00	Data Venda / Oferta 21/10/2019	Valor m ² R\$ 3.958,33	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 364,50	Área da Edificação (m ²) 120,00	
Área Privativa 120		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogenização

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)	Grau de Precisão: I					Homogeneização (R\$/m ²)
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
Amostra 1	193,00	480.000,00	2.487,05	0,9000	1,0000	1,2800	0,9400	1,0000	2.949,72
Amostra 2	90,00	430.000,00	4.777,78	0,9000	1,0000	1,1200	0,9500	0,8500	3.849,43
Amostra 3	90,00	270.000,00	3.000,00	0,9000	1,0000	1,1900	1,0100	1,0000	3.219,92
Amostra 4	130,00	320.000,00	2.461,54	0,9000	1,0500	1,1500	1,0200	1,0000	2.702,48
Amostra 5	120,00	475.000,00	3.958,33	0,9000	1,0400	1,0600	0,9600	1,0000	3.735,93
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.293,08
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.304,05 Valor Máximo 4.278,95

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 91,10	Valor m ² : R\$ 3.293,08	Valor Edificação: R\$ 300.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 300.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 300.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos 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 (m ²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
32.966	0	Indefinido		91,10	R\$ 300.000,00	R\$ 210.000,00

Valor Imóvel R\$ 300.000,00 | Valor por extenso: trezentos mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA VALORY	Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR	CREA / CAU SP-78196/D
Local e Data Curitiba/PR 21/10/2019		

"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 Vista da Rua

Descrição RUA DE ACESSO_ RUA CEL. ANGELO DE MELLO

Data Foto 21/10/2019



Representação Vista da Rua

Descrição RUA DE ACESSO_ RUA CEL. ANGELO DE MELLO

Data Foto 21/10/2019



Representação Vista da Rua

Descrição Acesso Travessa 2

Data Foto 21/10/2019



Representação Vista da Rua

Descrição Acesso Travessa 2

Data Foto 21/10/2019



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 21/10/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019



Representação Fachada

Descrição Vizinho frente

Data Foto 21/10/2019



Representação Fachada

Descrição Vizinhos

Data Foto 21/10/2019



Representação Fachada

Descrição Vizinhos

Data Foto 21/10/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/10/2019

Fotos da Amostra 5

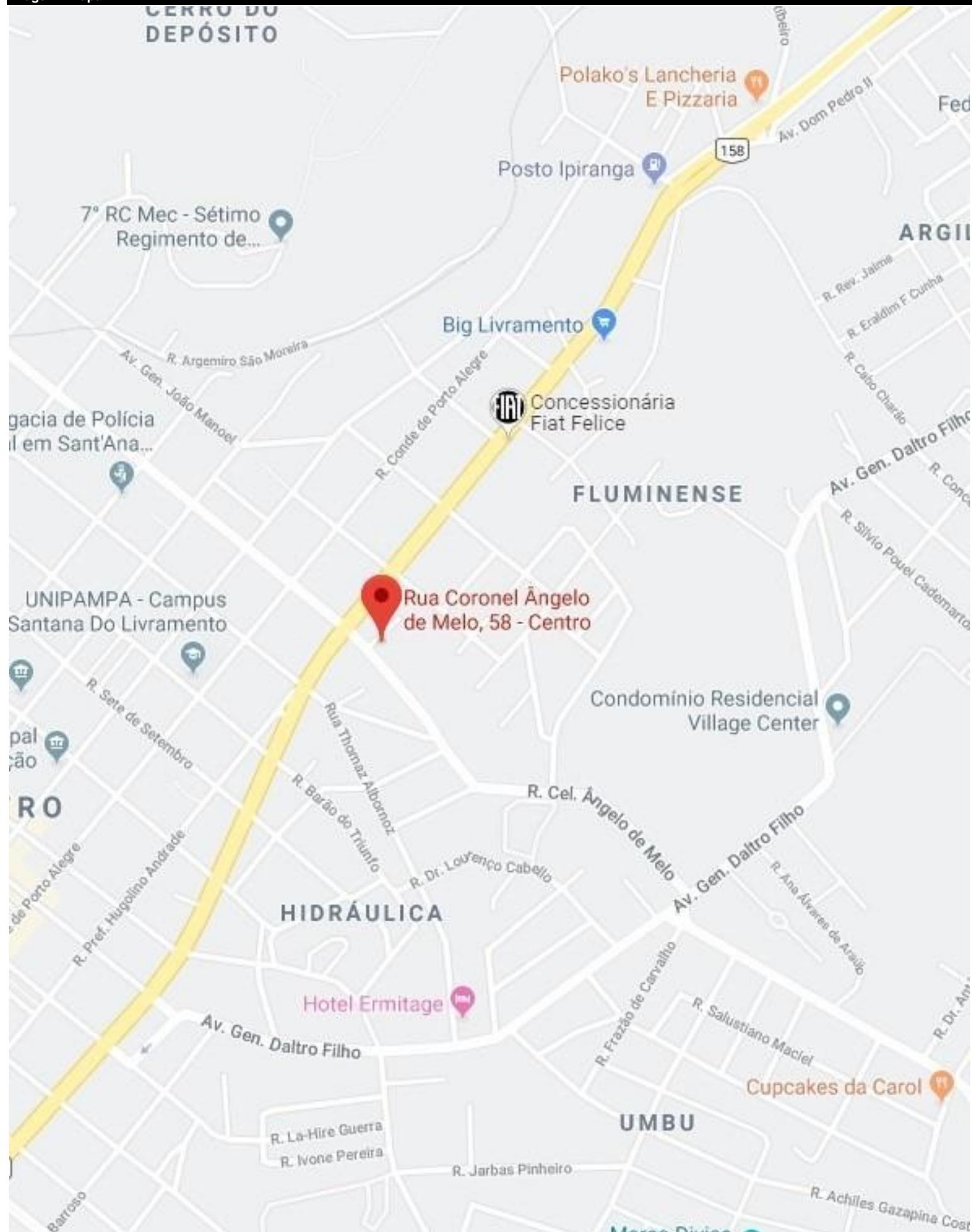


Representação Fachada

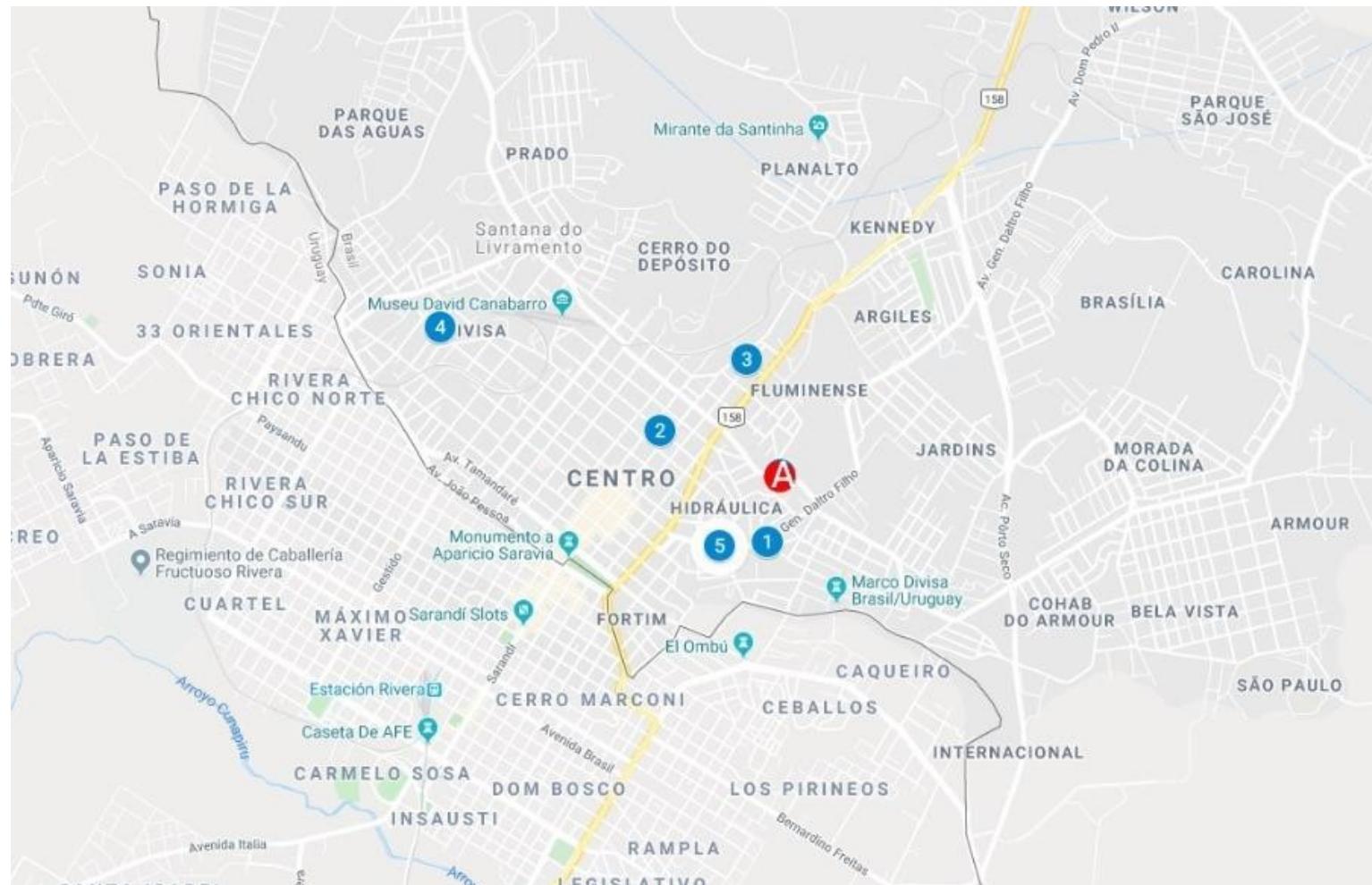
Descrição

Data Foto 21/10/2019

Imagen - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa