

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	
Bairro FLUMINENSE		Cidade SANTANA DO LIVRAMENTO		UF RS	
		CEP 97574-454		Latitude -30.888390	
				Longitude -55.526040	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		Restritivos: <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"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro 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		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <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)		Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 255,15 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 16,00 m Fundos 15,50 m Lado Direito: 15,40 m Lado Esquerdo: 17,00 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 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 <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <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 checked="" 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 Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção	
<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		Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 1	
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 91,10 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 91,10 m² Área Averbada: m² Área não Averbada: m²		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

Sim

Não

Data da Vistoria: 21/10/2019

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Na matrícula não consta a área do terreno, apenas as dimensões. Para este laudo, consideramos como correta a área informada no IPTU (255,15 m²).

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

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 DALTRO 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 m² R\$ 2.487,05

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 433,33

Área da Edificação (m²) 193,00

Área Privativa 193

Área Comum (m²)

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 suíte), 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 m² R\$ 4.777,78

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 384,75

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 3.000,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 234,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 2.461,54

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 216,00

Área da Edificação (m²) 130,00

Área Privativa 130

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AV GENERAL DALTRO 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 m² R\$ 3.958,33

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 364,50

Área da Edificação (m²) 120,00

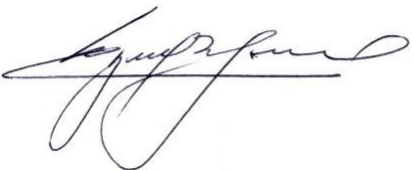
Área Privativa 120

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 7

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I							
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores											
Método de Computação: Multiplicativo											
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)		
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 (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 91,10			Valor m²: 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 (m²)	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

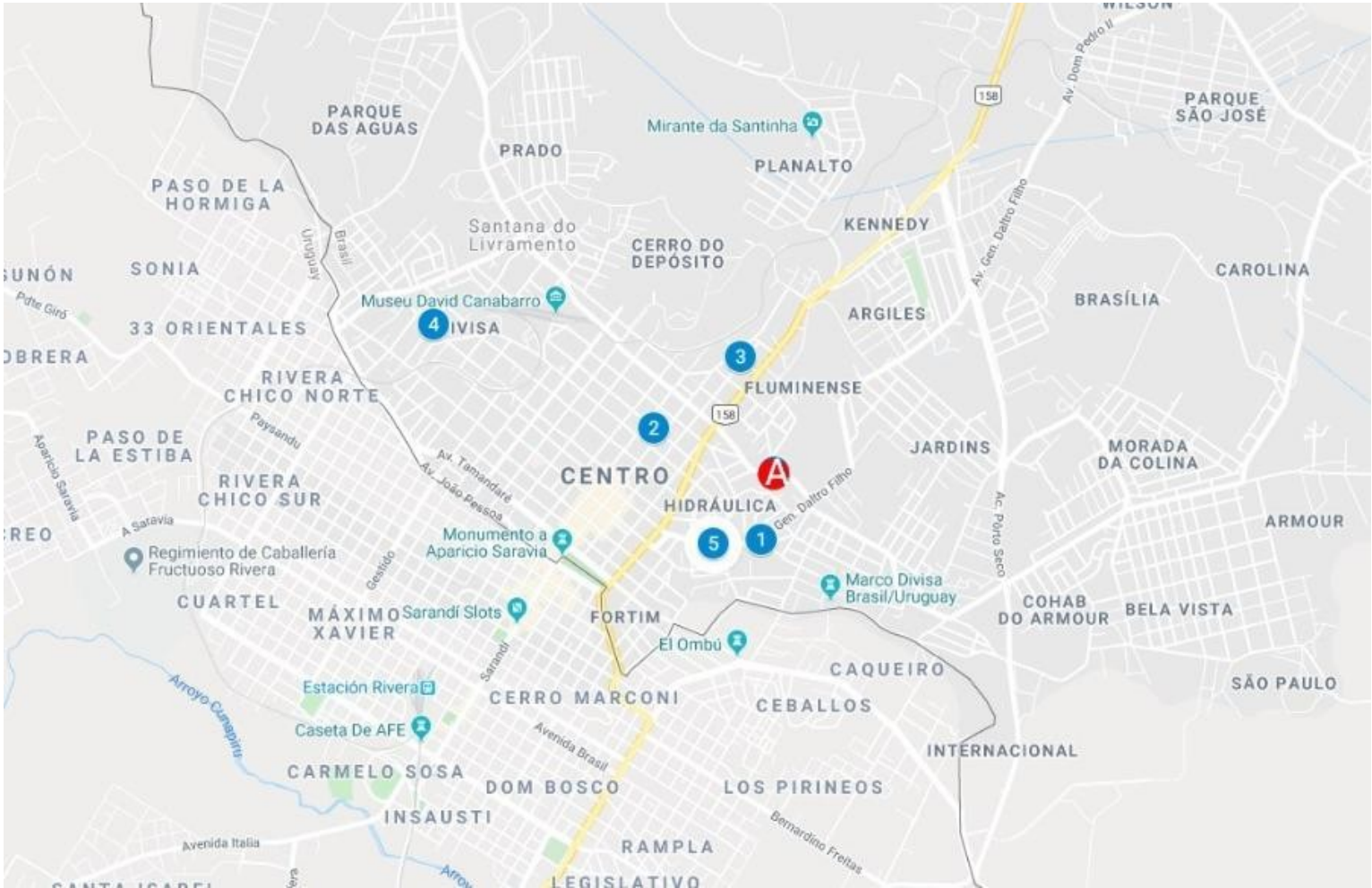


Representação Fachada
Descrição
Data Foto 21/10/2019

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 21/10/2019



Representação: Mapa