

Identificação do Imóvel						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Antonio Carlos Johann		Nº CPF / CNPJ 02566845964		Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 225.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 23.637		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 23.637		
Logradouro R PROJETADA C		Nº 033		Andar		Complemento
Bairro CENTRO		Cidade IRANI		UF SC	CEP 89680-000	Latitude
					Longitude	
Caracterização da Região						
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 Residencial/Comercial		Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Sem pavimentação			Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno						
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input checked="" type="checkbox"/> Declive		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 360,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 30,00 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 Avaliado						
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado						
Nº Andares Tipo:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês	<input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição dos Andares		Uso Condomínio: Não se aplica		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Imóvel <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 Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Anos 6 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input 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"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 0		
Fachada Reboco/Pintura		Esquadrias Vidro Temperado		Nº Andares do Imóvel Avaliado 2		Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 216,82 m² Área Averbada: 216,82 m² Área não Averbada: _____ m²			Nº Vagas Cobertas Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Piso	Parede	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: 26/07/2018

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 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
- Não tivemos acesso ao interior do imóvel
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- Não tivemos acesso ao interior do imóvel
- 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
- 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
- Não tivemos acesso ao interior do imóvel
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Não tivemos acesso ao interior do imóvel. Existe a possibilidade de instalação da rede de esgoto na região, porém sem previsão. O sistema atual é fossa/sumidouro, sistema aceito pela prefeitura. O imóvel não possui número de identificação predial, porém como referência podemos utilizar a casa nº 408 que fica em frente. Nos lados do imóvel existem terrenos sem benfeitorias. Segundo IPTU recebido e anexado no sistema a casa localiza-se na Rua Valdir Staggemeier.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOSSA SENHORA APARECIDA	Cidade IRANI	UF SC	CEP 89680-000	Latitude 0
					Longitude 0
Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm, banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Neli		Telefone (49) 3432-0031
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 10	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 364,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0	
2	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ALTO IRANI	Cidade IRANI	UF SC	CEP 89680-000	Latitude 0
					Longitude 0
Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm, banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Neli		Telefone (49) 3432-0031
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 13	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 360,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0	
3	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro GRISA	Cidade IRANI	UF SC	CEP 89680-000	Latitude 0
					Longitude 0
Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Neli		Telefone (49) 3432-0031
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 13	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 470,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0	
4	Logradouro RUA VALDIR STRAGGEMEIER	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade IRANI	UF SC	CEP 89680-000	Latitude 0
					Longitude 0
Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm, banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações VDP Imóveis		Telefone (41) 99815-9640
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 10	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 300,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0	
5	Logradouro R OTTO A LOHMANN	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade IRANI	UF SC	CEP 89680-000	Latitude 0
					Longitude 0
Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações André		Telefone (49) 99168-4877
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 15	Ano Construção
Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 360,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0	

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I

Metodologia: Método de Custo Comparativo

Fatores:

Fonte:	1,0000
Transposição:	1,0000
Fator Vaga / Terreno:	1,0000
Fator Padrão de Construção:	1,0000
Fator Idade e Estado Conservação:	1,0000
Área:	1,0000

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 360,00	Valor m²: R\$ 250,00	Valor Terreno: R\$ 90.000,00
Área da Edificação (m²): 216,82	Valor m²: R\$ 1.355,96	Valor Edificação: R\$ 293.999,25
Valor de Liquidez: R\$ 268.800,00	Valor Imóvel:	R\$ 383.999,25
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 384.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 90.000,00	Valor por extenso: noventa mil reais
Valor Edificação	R\$ 294.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e quatro 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
23.637	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 384.000,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta e quatro mil reais
--------------	----------------	---

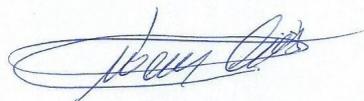
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA CISZ	Nome do Avaliador RUBENS CISZ	CREA / CAU 005814-0
---------------------------------	-------------------------------	---------------------

Local e Data

Florianópolis
01/08/2018



"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
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

