

1 - Chave identificação do laudo:		Operação
Empresa: Cisz Eng.		ISOLADO
Solicitante:	Banco Santander	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Cliente	CPF
SABINO LUIZ PIRES	95103341972

Endereço	nº	Complemento	
Rua 59 - Quadra 215 - Lote 11	s/n	Lot. Mirassol	
Bairro	Município	UF	CEP
Zona Sul	Balneário Rincão	SC	88828 000


4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa Térrea	Baixo	Ruim	15

Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
300,00	100,00	12,00	Regular	Plano

Construção - Unidade Autônoma

Autônoma	Área Averbada	Área Não Averbada	Área total
Casa	120,00	0,00	120,00

área não averbada:

Total			120,00

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 63.000,00	R\$ 50.400,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 ENGº RUBENS CISZ CREA 5814-0 Data 09/05/2016	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.
 "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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Sala de Estar/Jantar					
Sala de Jantar					
Estar Íntimo					
Escritório					
Lavabo					
Suite					
Banheiro Suite					
Dormitório					
Banheiro Social					
Cozinha					
À Serv. c/ Churrasq.					
Closet					
Dormitório de Emp.					
Banheiro de Emp.					
Depósito					
Varanda					
Sacada					
Piscina					
Garagem					
Garagem Coberta					
Garagem Descobert					
Uso da unidade avalianda:		residencial		Posição (andar):	---
Fechamento das paredes		alvenaria		Nº pvtos unid auto	1

Características da Edificação ou Condomínio (preencher o que se enquadre)

	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			
TÉRREO			FECHAMENTO
2o PVTO			
EDÍCULA			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio		Conserv Áreas Comuns	

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Jardim		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

NÃO TIVEMOS ACESSO AO INTERIOR DO IMÓVEL

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	x	Águas pluviais		Rede de gás		Guias e sargetas	
Rede de esgoto		Rede telefônica		Sem Pavimentação	x	Passeio	
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Paralelepípedo		Fossa	x
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residêncial		Baixo		Baixa		Inexistente	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	x	Centros de Ensino		Shopping Center	
Transporte Coletivo		Parque Clube		Rede de Segurança	x
Comércio Local		Praia		Lazer	
Rede Bancária		Rede de Saúde			

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas						
Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Area p. calculo
Casa	120,00		-		120,00	120,00
					-	-
					-	-
Totais					120,00	120,00

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação						
Terreno	R\$	60,00	x	300,00	m ²	= R\$ 18.000,00
Casa	R\$	375,00	x	120,00	m ²	= R\$ 45.000,00
	R\$		x		m ²	= R\$ -
	R\$		x		m ²	= R\$ -
				Total	R\$	63.000,00

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria	09/05/16	NÃO
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?	X
4	O imóvel possui vaga de garagem?	
5	Se tem 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?	X
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?	X
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 não possui suspeitas de contaminação?	

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Não tivemos acesso ao imóvel e por isso não temos noção da conservação interna da casa. Externamente não possui reboco, somente chapisco. Está localizada em quadra que não possui aruamento, passeio, guias e sargetas. O acesso é feito em meio ao capim existente nos arredores. De acordo com a vizinha, Sra. Marlene, a proprietária do imóvel aparece poucas vezes no local. Não existe também muro e demarcação da área do terreno. A quadra é ocupada apenas pelo avaliando e pela casa da Sra. Marlene. Nos arredores existem poucas casas e de padrão médio e baixo na sua maioria e ruas não pavimentadas. O município possui praia, porém a casa dista cerca de 2km da beira mar, assim como a distância até o centro da cidade.

2 - Cliente		CPF	
SABINO LUIZ PIRES		95103341972	
Endereço	nº	Complemento	
Rua 59 - Quadra 215 - Lote 11	s/n	Lot. Mirassol	
Bairro	Município	UF	CEP
Zona Sul	Balneário Rincão	SC	88828 000



FACHADA LATERAL



FACHADA FUNDOS



ARREDORES



ARREDORES



ARREDORES



VISTA DO IMÓVEL

Cliente		CPF
SABINO LUIZ PIRES		95103341972
Endereço	nº	Complemento
Rua 59 - Quadra 215 - Lote 11	s/n	Lot. Mirassol
Bairro	Município	UF
Zona Sul	Balneário Rincão	SC
		CEP
		88828 000



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA
Marlene Roecker Nunes - Registradora Designada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 41.505, datado de 20 de Junho de 2011, conforme imagem abaixo:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL





REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - FLS: 01

MATRÍCULA: 41.505 - **DATA: 20/06/2011**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno urbano situado no Distrito de Praia do Rincão, Município e Comarca de Içara-SC, com a área de 300,00m² (trezentos metros quadrados), ou sejam, 12,00 metros de frente, por 25,00 metros ditos de fundos, correspondente ao lote nº 11 da quadra nº 215, "Loteamento Mirassol", assim confrontando: Norte, com o lote nº 13; Sul, com o lote nº 09; Leste, com a Rua 59 e a Oeste, com o lote nº 12.

PROPRIETÁRIO: CELSO VITORINO SOARES, brasileiro, casado, desenhista, CPF nº 179.520.009-00, residente e domiciliado em Criciúma-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.432, Livro nº 02, às fls: 01, do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Criciúma-SC. Dou fe.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora: _____

AV.-1/41.505 - **DATA: 20/06/2011**

ARRESTO - No título aquisitivo anterior consta Arresto, extraído do processo nº 028.98.003309-5, da Vara Única da Comarca de Içara-SC, em favor de: **PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA**. Dou fe.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora: _____

R.-2/41.505 - **DATA: 20/06/2011**

PENHORA - Auto de Penhora, expedido em 02 de Junho de 2011, por determinação do M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Içara-SC, Dr. Sergio Renato Domingos, extraído dos autos nº 028.11.500054-0, em que é Exequente: **MUNICÍPIO DE IÇARA**, e Executado: **CELSO VITORINO SOARES**, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, em favor do exequente. Protocolo nº 86.949 de 09 de Junho de 2011. Emol. Nihil. Dou fe.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora: _____

AV.-3/41.505 - **DATA: 23/01/2013**

CANCELAMENTO - Ofício nº 028115000540-000-007, datado de 19 de dezembro de 2012, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Içara-SC, Dr. Fernando de Medeiros Ritter, extraído dos autos nº 028.98.003309-5, determina o cancelamento do arresto referido no AV-1/41.505. Protocolo nº 95.657 de 22 de janeiro de 2013. Emol. R\$ 75,30. Selo de fiscalização: CYV35445-IWU0 R\$ 1,35. Dou fe.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora: _____

- segue na F. 1v -

Cliente SABINO LUIZ PIRES		CPF 95103341972
Endereço Rua 59 - Quadra 215 - Lote 11	nº s/n	Complemento Lot. Mirassol
Bairro Zona Sul	Município Balneário Rincão	UF SC
		CEP 88828 000



1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 41.505

FLs. 1v

AV.-4/41.505

DATA: 23/01/2013

CANCELAMENTO - Ofício nº 028115000540-000-003, datado de 19 de dezembro de 2012, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Içara-SC, Dr. Fernando de Medeiros Ritter, extraído dos autos nº 028.11.500054-0, determina o cancelamento da Penhora referida no R-2/41.505. Protocolo nº 95.658 de 22 de janeiro de 2013. Emol. R\$ 75,30. Selo de fiscalização: CYV35446-NZRU R\$ 1,35. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora:

AV.-5/41.505

DATA: 08/04/2013

AVERBAÇÃO / MUNICÍPIO / CADASTRO MUNICIPAL - A requerimento da parte interessada, datado de 05/04/2013, certifico que o imóvel objeto desta matrícula passou a pertencer ao Município de Balneário Rincão, correspondente ao cadastro municipal nº 24.503, conforme Certidões Municipais datadas de 27/03/2013. Protocolo nº 96.883 de 08 de Abril de 2013. Emol. R\$ 75,30. Selo de fiscalização: DAH71834-OSBS R\$ 1,35. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora:

AV.-6/41.505

DATA: 08/04/2013

CONSTRUÇÃO - A requerimento da parte interessada datado de 01 de março de 2013, instruído com Certidão para fins de averbação do Município de Balneário Rincão/SC, Habite-se datado em 30 de novembro de 2012, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001002013-20001864, devidamente confirmada, fica constando que sobre o imóvel desta matrícula, foi feita uma construção residencial em alvenaria, com a área de 120,00m², localizado na Rua 59, s/nº. Valor R\$ 80.000,00. Recolhido FRJ no valor de R\$ 240,00, Ag. CEF, Boletim. 0000.50020.0902.8768, em 04/04/2013. Protocolo nº 96.884 de 08 de Abril de 2013. Emol. R\$ 243,12. Selo de fiscalização: DAH71835-R9PW R\$ 1,35. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora:

AV.-7/41.505

DATA: 08/04/2013

AVERBAÇÃO/QUALIFICAÇÃO - A requerimento da parte interessada datado de 05 de abril de 2013, certifico que o proprietário, Celso Vitorino Soares, já qualificado, é casado com KÁTIA ALBA SOUZA SOARES, portadora do CPF nº 000.132.819-09, pelo regime da Comunhão Universal de bens, anterior à Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento sob matrícula nº 105650 01 55 1976, 3 00001 221 0000302 93, lavrada no Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Tubarão/SC, datada de 24 de janeiro de 2013 e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF da Receita Federal, arquivados neste Ofício. Protocolo nº 96.883 de 08 de Abril de 2013. Emol. R\$ 75,30. Selo de fiscalização: DAH71836-N5A2 R\$ 1,35. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Interventora:

R.-8/41.505

DATA: 08/04/2013

COMPRA E VENDA - Transmitentes: CELSO VITORINO SOARES e sua esposa KÁTIA ALBA SOUZA SOARES, já qualificados, representados neste ato por seu procurador Anderson Silveira Vieira, RG nº 4641447 SSP/SC, CPF nº 048.005.519-00, brasileiro, maior, motorista, solteiro, residente e domiciliado na Rua Rio Canoa, s/n, Bairro Nossa Senhora de Fátima, Içara/SC, conforme

Cliente		CPF	
SABINO LUIZ PIRES		95103341972	
Endereço	nº	Complemento	
Rua 59 - Quadra 215 - Lote 11	s/n	Lot. Mirassol	
Bairro	Município	UF	CEP
Zona Sul	Balneário Rincão	SC	88828 000

