

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Ricardo Urbano		Nº CPF / CNPJ 97478911900		Nome Empreendimento , Condomínio Residencial Oasis	
Valor Compra Venda R\$ 200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 34.687	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 34.687	
Logradouro R JORGE ZATTAR		Nº 5		Andar	
Bairro FLORESTA		Cidade JOINVILLE		UF SC	
				CEP 89211-275	
				Latitude -26.326464	
				Longitude -48.863102	
Caracterização da Região					
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" 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: Lajota		<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro</b> 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 do Uso do Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b>		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 1.184,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 9,970000 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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					
<b>Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
<b>Nº Andares Tipo:</b>		<b>Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição dos Andares</b>		<b>Uso do Condomínio:</b>		<b>Padrão de Construção do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
<b>Estado Conservação Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
<b>Infraestrutura do Imóvel</b> <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					
<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <input 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Casa Geminada		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 4 Ano Construção	
<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso Imóvel:</b> Residencial			<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		
<b>Fachada Reboco/Pintura</b>		<b>Esquadrias Vidro Temperado</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado</b> 3	
<b>Nº Dormitórios</b>		<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 128,11 m² Área Comum (m²): 4,50 m² Área Total (m²): 132,61 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²		<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>	
<b>Piso</b>		<b>Parede</b>		<b>Forro / Teto</b>	

**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: 23/11/2017

- 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  
 Não tivemos acesso ao interior do imóvel
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não  
 Não tivemos acesso ao interior do imóvel
- 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**

Existe a possibilidade de instalação da rede de esgoto na região, porém sem previsão. Atualmente é utilizado fossa/filtro/rede pluvial.

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações RDA Imóveis	Telefone (47) 3028-2828
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 26/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0
	Área do Terreno (em m²)			Área da Edificação (m²) 174,14	
2	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Sinéia	Telefone (47) 3033-6670
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 453.000,00	Data Venda / Oferta 26/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0
	Área do Terreno (em m²)			Área da Edificação (m²) 187,00	
3	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Hansen	Telefone (47) 3433-6761
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00	Data Venda / Oferta 26/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0
	Área do Terreno (em m²)			Área da Edificação (m²) 160,00	
4	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Paris Imóveis	Telefone (47) 3433-7000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 2	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00	Data Venda / Oferta 26/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0
	Área do Terreno (em m²)			Área da Edificação (m²) 140,00	
5	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Rozana	Telefone (47) 3435-3000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 333.000,00	Data Venda / Oferta 26/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0
	Área do Terreno (em m²)			Área da Edificação (m²) 125,00	

**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): 118,00	Valor m²: R\$ 620,00	Valor Terreno: R\$ 73.160,00
Área da Edificação (m²): 132,61	Valor m²: R\$ 1.559,76	Valor Edificação: R\$ 206.839,77
Valor de Liquidez: R\$ 196.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 279.999,77
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 280.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

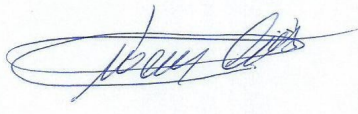
Valor Terreno	R\$ 73.160,00	Valor por extenso: setenta e três mil e cento e sessenta reais
Valor Edificação	R\$ 206.840,00	Valor por extenso: duzentos e seis mil e oitocentos e quarenta reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
34.687	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 280.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta 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 26/11/2017	
---	---

"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 Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto** 23/11/2017



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto** 23/11/2017



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição** Arredores  
**Data Foto** 23/11/2017



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição** Arredores  
**Data Foto** 23/11/2017



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição** Arredores  
**Data Foto** 23/11/2017



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição** Logradouro  
**Data Foto** 23/11/2017



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição** Logradouro  
**Data Foto** 23/11/2017

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/11/2017

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/11/2017

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/11/2017

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/11/2017

Fotos da Amostra 5

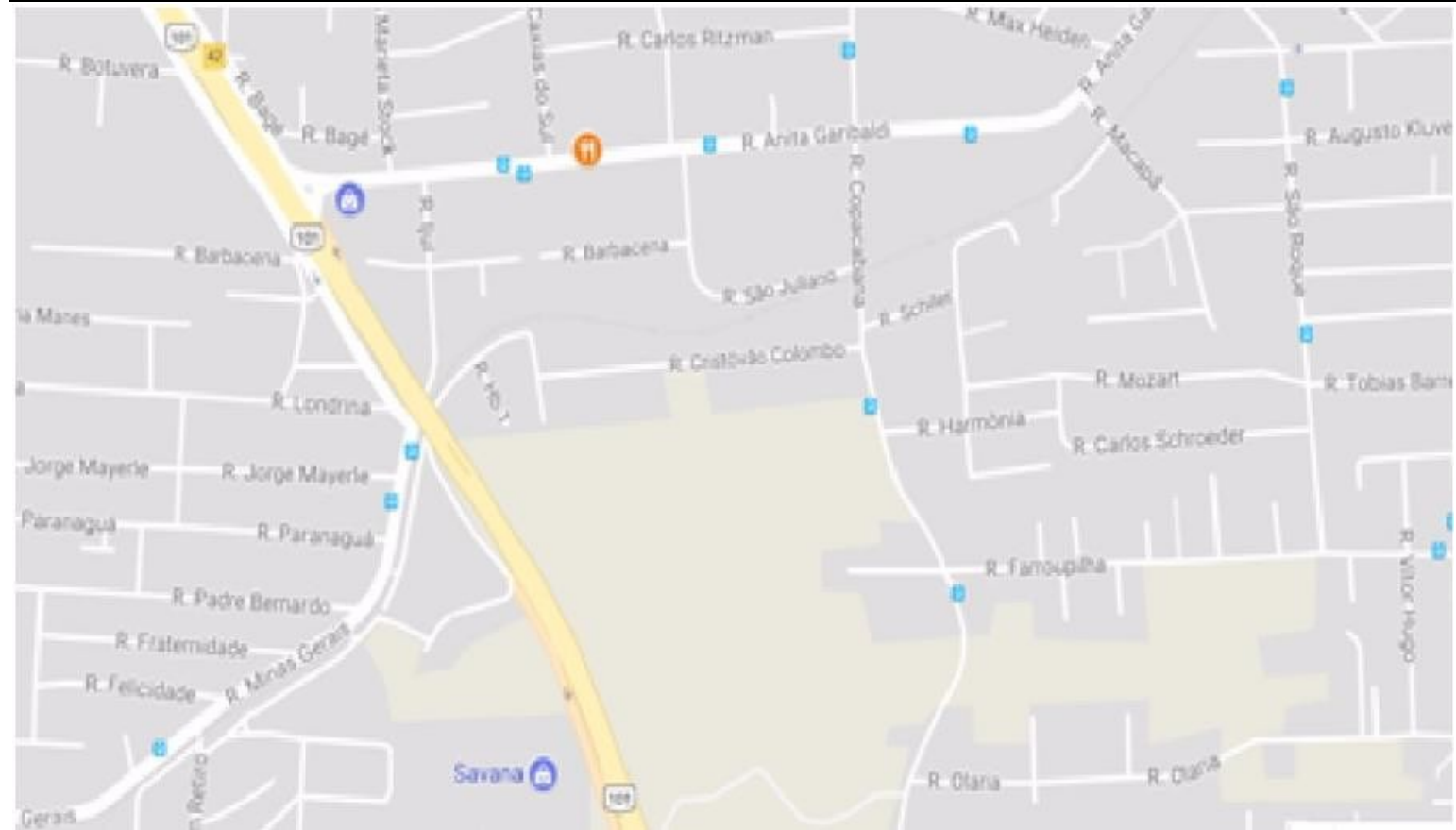


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/11/2017

Imagem - Mapa



Representação: Mapa