

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Marco Aurelio Mansanares Giacon		Nº CPF / CNPJ 12031024884	Nome Empreendimento RES. EMANUEL	
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 33.456	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2	Matrícula: 33.456	
Logradouro R MOZART		Nº 250	Andar	Complemento CS GEMINADA 1
Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-240	Latitude -26.327027 Longitude -48.854583

Caracterização da Região

Região <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		Infraestrutura <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: Paralelepípedo		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 <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		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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 387,50 m² Testada (Frente): 12,50 m Lado Direito: 31,00 m Fração Ideal: 50,000000 % Fundos 12,50 m Lado Esquerdo: 31,00 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 do Condomínio:		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 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		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 5 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		
--------------------------------	--	--	--	--	--

Fachada Reboco/Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 2		Nº Dormitórios 0	
-------------------------------	--	---------------------------	--	--	--	-------------------------	--

Dimensões Área Privativa: 117,79 m² Área Comum (m²): 1,50 m² Área Total (m²): 119,29 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²			Nº Vagas Cobertas Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2			Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input 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: 13/11/2017

- 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
- 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
- Não tivemos acesso ao interior do imóvel.
- 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 implantação da rede de esgoto na região, porém sem previsão.

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	Longitude 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	Estado Conservação Imóvel Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 13/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 174,14	
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 FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0	Longitude 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	Estado Conservação Imóvel Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 463.000,00	Data Venda / Oferta 13/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 187,00	
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 FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0	Longitude 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	Estado Conservação Imóvel Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00	Data Venda / Oferta 13/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 160,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
4	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0	Longitude 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	Estado Conservação Imóvel Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00	Data Venda / Oferta 13/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 140,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0			
5	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-000	Latitude 0	Longitude 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	Estado Conservação Imóvel Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 338.000,00	Data Venda / Oferta 13/11/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 125,00	
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): 193,75	Valor m²: R\$ 580,00	Valor Terreno: R\$ 112.375,00
Área da Edificação (m²): 119,29	Valor m²: R\$ 1.572,85	Valor Edificação: R\$ 187.625,28
Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 300.000,28
Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 300.000,28

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 112.375,00	Valor por extenso: cento e doze mil e trezentos e setenta e cinco reais
Valor Edificação	R\$ 187.625,00	Valor por extenso: cento e oitenta e sete mil e seiscentos e vinte e cinco 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
33.456	0	Indefinido			

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 CISZ	Nome do Avaliador RUBENS CISZ	CREA / CAU 005814-0
---------------------------------	-------------------------------	---------------------

Local e Data Florianópolis 14/11/2017	
---	---

"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

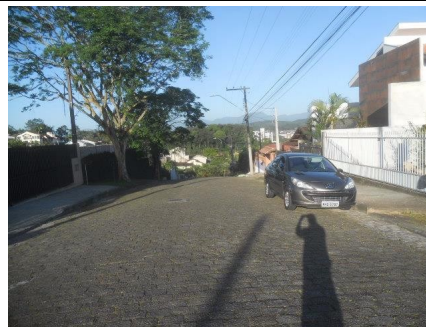
Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/11/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/11/2017



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 13/11/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/11/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/11/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/11/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/11/2017

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/11/2017

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/11/2017

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/11/2017

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/11/2017

Fotos da Amostra 5

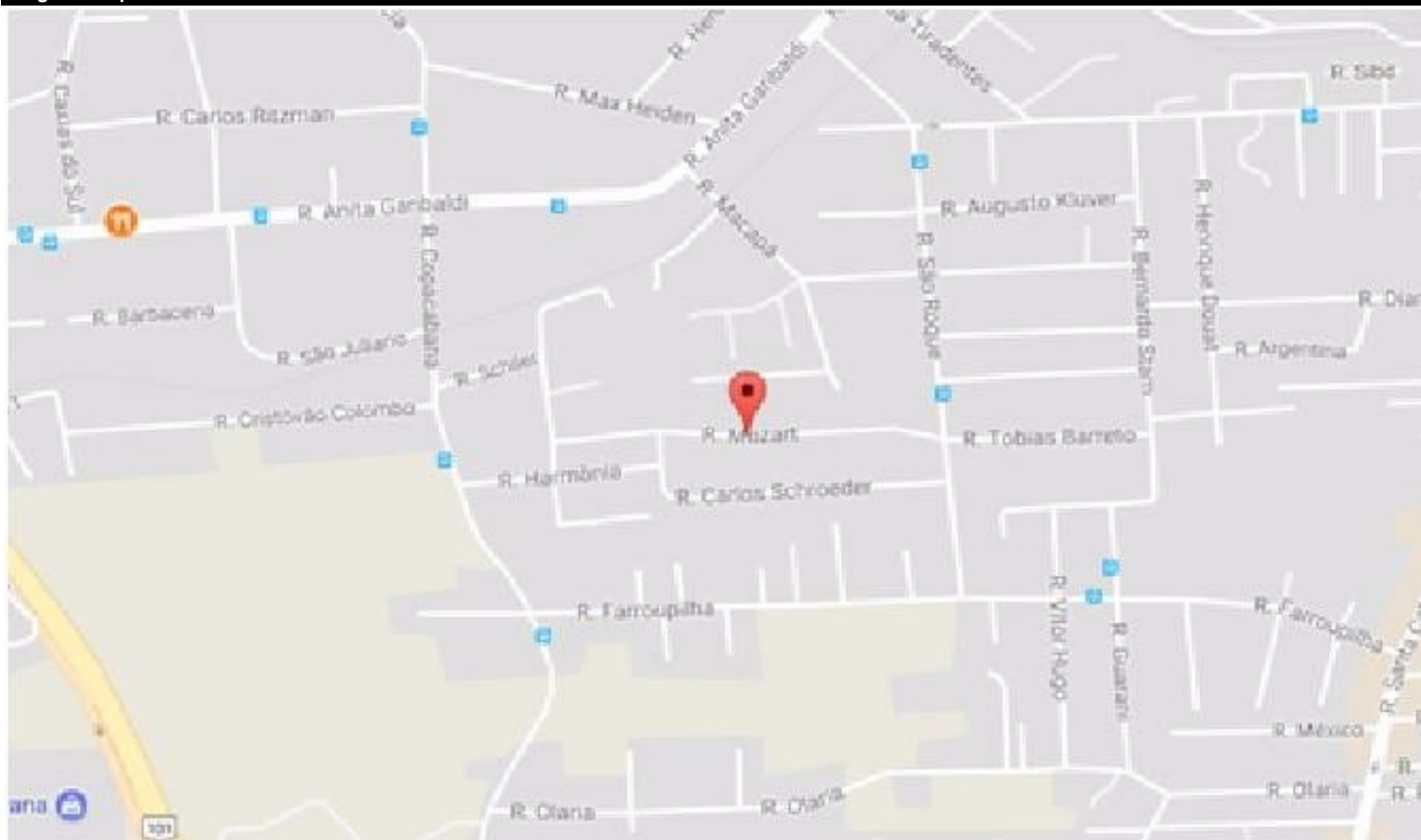


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/11/2017

Imagem - Mapa



Representação: Mapa