

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Janaina Erika De Paula Santos		Nº CPF / CNPJ 00454226993		Nome Empreendimento Residencial Helbor Spazio Club Joinville	
Valor Compra Venda R\$ 558.299,23		Data Venda		Nº Controle Interno 44.862	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 44.862	
Logradouro R MINISTRO CALOGERAS		Nº 791		Andar	
Bairro ANITA GARIBALDI		Cidade JOINVILLE		UF SC	
				CEP 89202-008	
				Latitude -26.307420	
				Longitude -48.847590	
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 checked="" 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 type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		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 checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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 checked="" type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,755500 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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: 18		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: Residencial		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 checked="" 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 type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 1 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 checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 0	
Fachada Textura/Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
				Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 102,82 m² Área Comum (m²): 91,85 m² Área Total (m²): 194,67 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input 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

Data da Vistoria: 04/07/2018

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não foi enviado o IPTU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não foi enviado o IPTU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não tivemos acesso ao interior do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não tivemos acesso ao interior do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não tivemos acesso ao interior do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observações Finais

Não tivemos acesso ao interior do imóvel.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R MINISTRO CALOGERAS	Nº 1063	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ANITA GARIBALDI	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89202-005	Latitude -26.308590
	Descrição sala de estar/jantar, 3 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Anage Imóveis	Telefone (47) 3025-3000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 610.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 106			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0
2	Logradouro TV SAO JOSE	Nº 414	Andar 6	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ANITA GARIBALDI	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89202-010	Latitude -26.308006
	Descrição sala de estar/jantar, 3 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Girardi	Telefone (47) 3422-2300
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 760.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 137			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0
3	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar 6	Complemento ED. RIO DANUBIO	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ANITA GARIBALDI	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89202-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações BM Joinville	Telefone (47) 99987-8781
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 747.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 122			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0
4	Logradouro R CORONEL SANTIAGO	Nº 425	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ANITA GARIBALDI	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89203-560	Latitude -26.315616
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações The One Imóveis	Telefone (47) 3027-7777
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 600.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 120			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0
5	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar 2	Complemento ED. UMBRIA	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ANITA GARIBALDI	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89202-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações 636 Imóveis	Telefone (47) 3451-0636
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 670.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 145			Área Comum (m²)	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
Andar:	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): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 102,82	Valor m²: R\$ 6.227,73	Valor Edificação: R\$ 640.335,20
Valor de Liquidez: R\$ 480.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 640.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 640.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

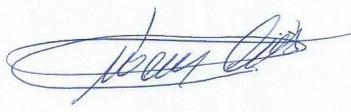
Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
45.046	1	Vaga de Garagem	Box de estacionamento nº 78		R\$ 40.000,00	
45.047	1	Vaga de Garagem	Box de estacionamento nº 79		R\$ 40.000,00	

Apto 42	R\$ 560.000,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta mil reais
Valor Imóvel	R\$ 640.000,00	Valor por extenso: seiscentos e quarenta 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 30/07/2018	
---	---

"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



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 1

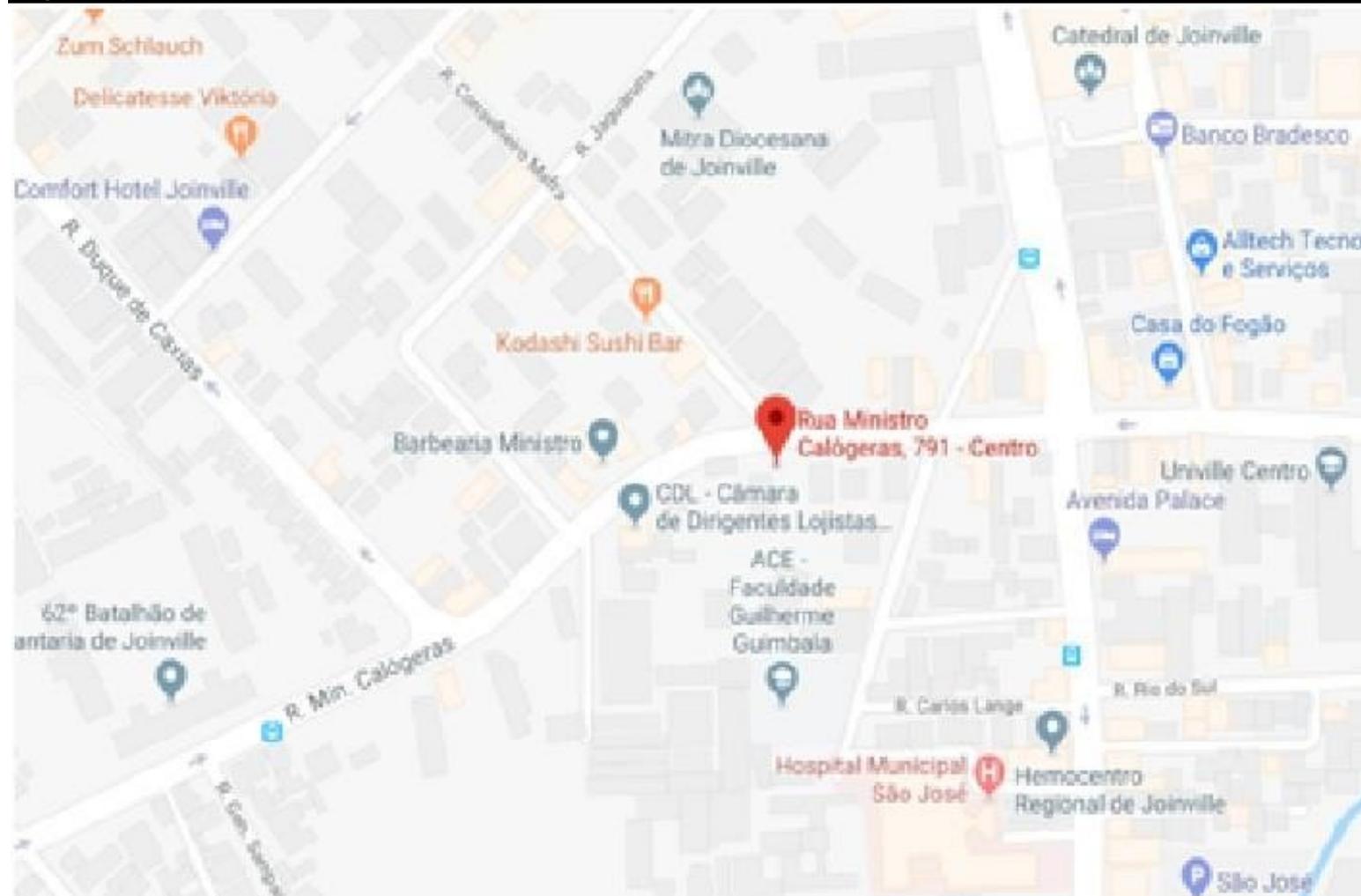
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa