

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Edvaldo Dos Santos Borges		Nº CPF / CNPJ 01632896540	Nome Empreendimento Residencial Vida Nova	
Valor Compra Venda R\$ 140.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 37.706	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2	Matrícula: 37.706	
Logradouro R CERRO AZUL		Nº 480	Andar	Complemento BL B AP 102
Bairro NOVA BRASILIA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89213-480	Latitude -26.332883 Longitude -48.866839

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 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		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 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 checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 918,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 76,50 m Fração Ideal: 6,751600 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 76,50 m	
--	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
---	--	-----------------------------	--	----------------------------------	--

Tipo do Acompanhante <input checked="" 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: 3		Unidades Por Andar: 2		Nº Total de Unidades: 6	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	

Descrição dos Andares Térreo - 1º ao 3º Tipo		Uso Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" 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 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		Nº Banheiros: 0	
-------------------------	--	-----------------------------------	--	-----------------	--

Fachada Textura/Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1		Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 73,40 m² Área Comum (m²): 10,31 m² Área Total (m²): 83,71 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²				Nº Vagas Cobertas Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		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

Sim Não

Data da Vistoria: 10/04/2018

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- Não foi enviado o IPTU
- 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
- Não foi enviado o IPTU
- 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/filtro/pluvial, sistema aceito pela prefeitura.

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

1	Logradouro R BOM RETIRO	Nº 372	Andar 1	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOVA BRASILIA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89213-430	Latitude -26.334120
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm (1 suite), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações RDA Imóveis	Telefone (47) 3028-2828
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2018	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 85			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0
2	Logradouro R JOAO PAUL	Nº 330	Andar 1	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89211-465	Latitude -26.335060
	Descrição sala de estar/jantar, 1 suite, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Perfil Imóveis	Telefone (47) 3026-5353
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 218.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2018	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 50			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0
3	Logradouro R MINAS GERAIS	Nº 2470	Andar 1	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOVA BRASILIA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89213-300	Latitude -26.332837
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm, banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Palácio Imóveis	Telefone (47) 3429-8577
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2018	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 52			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0
4	Logradouro RUA PRINCESA MAFALDA	Nº 0	Andar 1	Complemento ED. SPAZIO JOVITÁ	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FLORESTA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89213-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm, banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações 636 Imóveis	Telefone (47) 3401-0636
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2018	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 57			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 0
5	Logradouro R AMERICO VESPUCIO	Nº 697	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOVA BRASILIA	Cidade JOINVILLE	UF SC	CEP 89213-401	Latitude -26.333730
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm, banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Oliva	Telefone (47) 3027-7777
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2018	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 53			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
Transposição:	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): 73,40	Valor m²: R\$ 2.314,83	Valor Edificação: R\$ 169.908,51
Valor de Liquidez: R\$ 127.500,00	Valor Imóvel:	R\$ 170.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 170.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

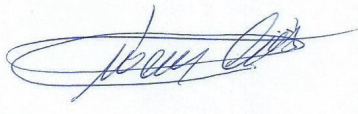
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
37.706	0	Indefinido			R\$ 170.000,00
Valor Imóvel	R\$ 170.000,00	Valor por extenso: cento e setenta 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 12/04/2018	
--	---

"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 Fachada
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Lateral
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/04/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 10/04/2018

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa