

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <b>Everton Luis de Moraes</b>		Nº CPF / CNPJ <b>46136800004</b>	Nome Empreendimento <b>Condomínio Residencial Maria Joaquina</b>	
Valor Compra Venda <b>R\$ 305.000,00</b>		Data Venda	Nº Controle Interno <b>42.874</b>	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: <b>2</b>	Matrícula: <b>42.874</b>	
Logradouro <b>R MARIA JOAQUINA CORREA</b>		Nº <b>130</b>	Andar	Complemento <b>CS 2</b>
Bairro <b>BARRA</b>	Cidade <b>BALNEARIO CAMBORIU</b>	UF <b>SC</b>	CEP <b>88332-200</b>	Latitude <b>-27.008998</b> Longitude <b>-48.600109</b>

## Caracterização da Região

<b>Região</b> <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		<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: <b>Paralelepípedo</b>		<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 <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 checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque 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 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		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" 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"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive	<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área (em m²): <u>187,50</u> m²    Testada (Frente): <u>4,50</u> m    Lado Direito: <u>0,00</u> m Fração Ideal: <u>100,000000</u> %    Fundos: <u>0,00</u> m    Lado Esquerdo: <u>0,00</u> m	
--	---	--	--

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

<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

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 Condomínio: <b>Residencial</b>	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
-----------------------	------------------------------------	---	---

<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 type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <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 <b>7</b> 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 checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
---	--	--	---	---

Uso Imóvel: <b>Residencial</b>	Fechamento das Paredes: <b>Alvenaria</b>	Nº Banheiros: <b>0</b>
--------------------------------	--	------------------------

Fachada Reboco/Pintura	Esquadrias Vidro Temperado	Nº Andares do Imóvel Avaliado <b>1</b>	Nº Dormitórios <b>0</b>
------------------------	----------------------------	--	-------------------------

<b>Dimensões</b> Área Privativa: <u>75,76</u> m²    Área Comum (m²): <u>0,83</u> m²    Área Total (m²): <u>76,59</u> m² Área Averbada: _____ m²    Área não Averbada _____ m²		<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas <b>0</b> Descobertas <b>1</b> Privativas <b>1</b>	<b>Face Imóvel</b> <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: 27/08/2018		
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? Não tivemos acesso ao interior do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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. 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 RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro BARRA	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88332-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 2 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações LGSP Imóveis	Telefone (47) 99262-7661
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 1
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0		
2	Logradouro R ADELI S. GOMES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro BARRA	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88332-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações JMS Imóveis	Telefone (47) 3368-5200
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	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 NOVA ESPERANÇA	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88332-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm, banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Fernando	Telefone (47) 3365-4699
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	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 NOVA ESPERANCA	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88332-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Alessandro	Telefone (47) 99921-2567
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 3
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	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 NOVA ESPERANCA	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88332-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm, banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Rodrigo	Telefone (47) 3363-5514
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0		

**Tabela de homogeneização**

<b>Grau de Fundamentação:</b> I	<b>Grau de Precisão:</b> I
<b>Metodologia:</b> Método de Custo Comparativo	
<b>Fatores:</b>	
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): 187,50	Valor m²: R\$ 740,00	Valor Terreno: R\$ 138.750,00
Área da Edificação (m²): 76,59	Valor m²: R\$ 1.465,60	Valor Edificação: R\$ 112.250,30
Valor de Liquidez: R\$ 184.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 251.000,30
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 251.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

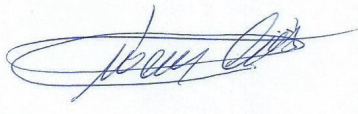
Valor Terreno	R\$ 138.750,00	Valor por extenso: cento e trinta e oito mil e setecentos e cinquenta reais
Valor Edificação	R\$ 112.250,00	Valor por extenso: cento e doze mil e duzentos e cinquenta reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
42.874	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 251.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta e um 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 25/10/2018	
---	---

"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

Fotos da Amostra 1



Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 2



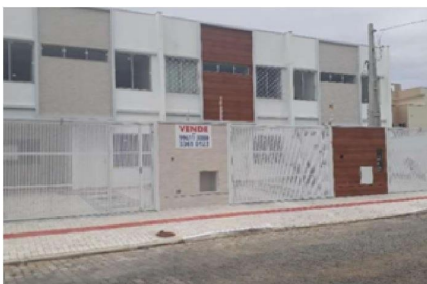
Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



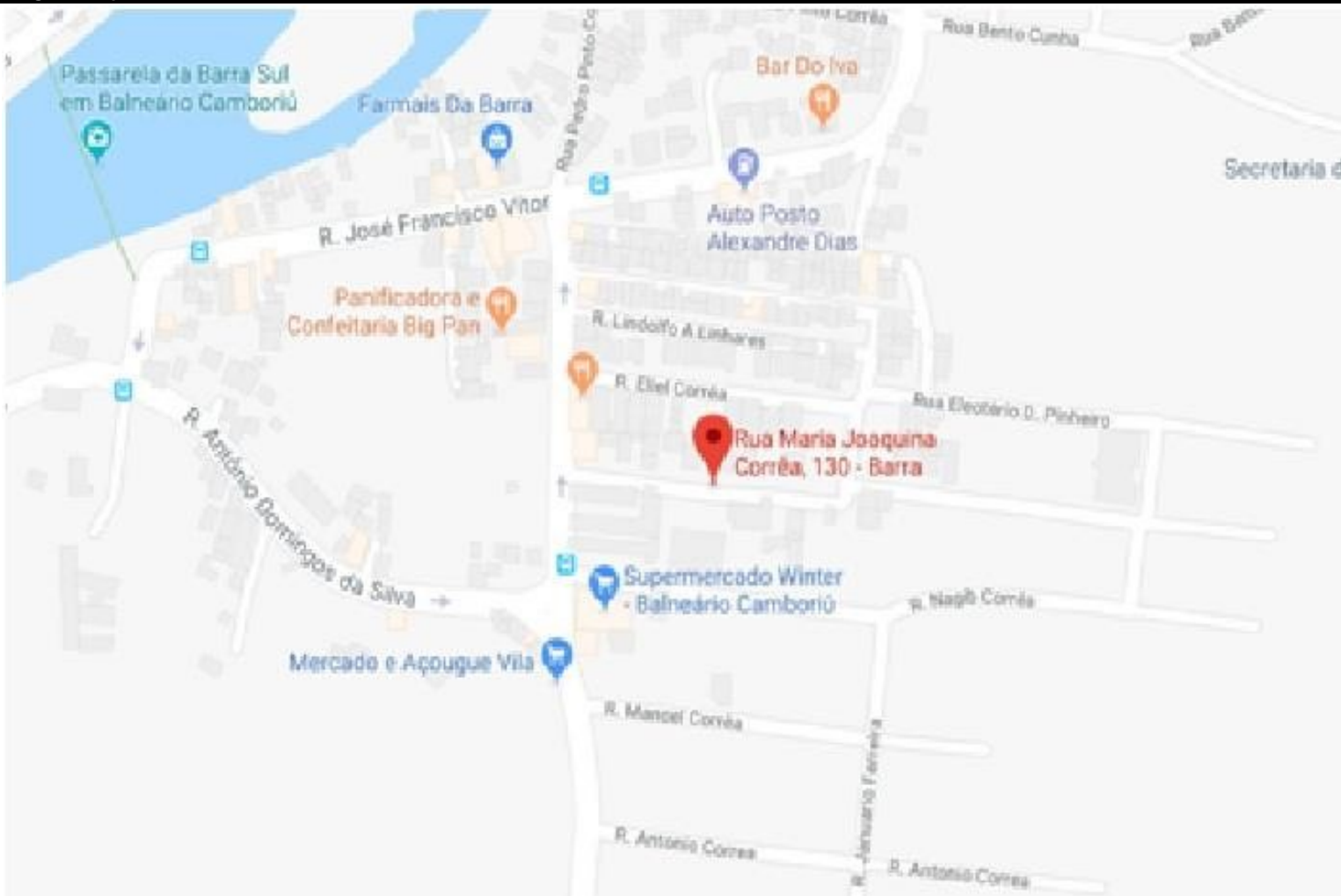
Representação  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa