

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Joao Batista Carvalho Da Silva		Nº CPF / CNPJ 34067850344	Nome Empreendimento COND. SEM DENOMINAÇÃO	
Valor Compra Venda R\$ 165.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 42.421	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1	Matrícula: 42421	
Logradouro R GUILHERME LUEDERS		Nº 270	Andar	Complemento AP 201
Bairro FORTALEZA	Cidade BLUMENAU	UF SC	CEP 89055-482	Latitude -26.883827 Longitude -49.060929

Caracterização da Região

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Residencial/Comercial	<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Fossa Tipo Pavimentação: Lajota	<input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial		<input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo
<input type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Lixo <input type="checkbox"/> Shopping		<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Parque		Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado	<input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive	Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 1.352,00 m² Fração Ideal: 4,170100 %	Testada (Frente): 37,96 m Fundos: 0,00 m	Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 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: 3	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 Térreo - 1º ao 3º Tipo	Uso Condomínio: Residencial	Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Imóvel <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins					
--	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft	Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Anos 3 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção	Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo
---	--	---	--	---	---	---

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes:	Nº Banheiros: 0
-------------------------	-------------------------	-----------------

Fachada Textura/Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 54,24 m² Área Comum (m²): 9,30 m² Área Total (m²): 65,54 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada: _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Piso	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: 07/06/2018

	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? Não foi apresentada matrícula da vaga.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Não foi apresentada matrícula da vaga.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 R LEOPOLDO KEUNECKE	Nº 297	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FORTALEZA	Cidade BLUMENAU	UF SC	CEP 89056-110	Latitude -26.872990
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Efatah Imóveis	Telefone (47) 3083-0983
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²)			
	Área Privativa 86	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0	
2	Logradouro R JOSE STEIL	Nº 33	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FORTALEZA	Cidade BLUMENAU	UF SC	CEP 89055-240	Latitude -26.884291
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Bruno	Telefone (47) 98879-2144
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 7
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²)			
	Área Privativa 69	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0	
3	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar 3	Complemento RES. DI LUCCA	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FORTALEZA	Cidade BLUMENAU	UF SC	CEP 89055-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações SHS Imóveis	Telefone (47) 3323-7750
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 3
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²)			
	Área Privativa 90	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0	
4	Logradouro R FRANCISCO VAHLDIECK	Nº 2627	Andar 6	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FORTALEZA	Cidade BLUMENAU	UF SC	CEP 89057-001	Latitude -26.866985
	Descrição sala de estar/jantar, 3 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações AS Imóveis	Telefone (47) 3037-6064
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 3
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 345.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²)			
	Área Privativa 70	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0	
5	Logradouro RUA NÃO INFORMADA	Nº 0	Andar 8	Complemento RES. FK	Proximidade do Imóvel km
	Bairro FORTALEZA	Cidade BLUMENAU	UF SC	CEP 89055-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 2 dorm (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Torresul Imóveis	Telefone (47) 3285-8252
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 3
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel			
	Valor Venda / Oferta R\$ 322.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²)			
	Área Privativa 71	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): 54,24	Valor m²: R\$ 3.104,31	Valor Edificação: R\$ 168.377,58
Valor de Liquidez: R\$ 117.600,00	Valor Imóvel:	R\$ 168.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 168.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

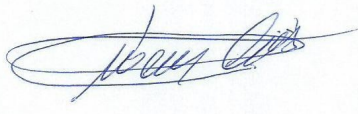
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
42421	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 168.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e oito 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 08/06/2018	
---	---

"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 07/06/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 07/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/06/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/06/2018

Fotos da Amostra 1

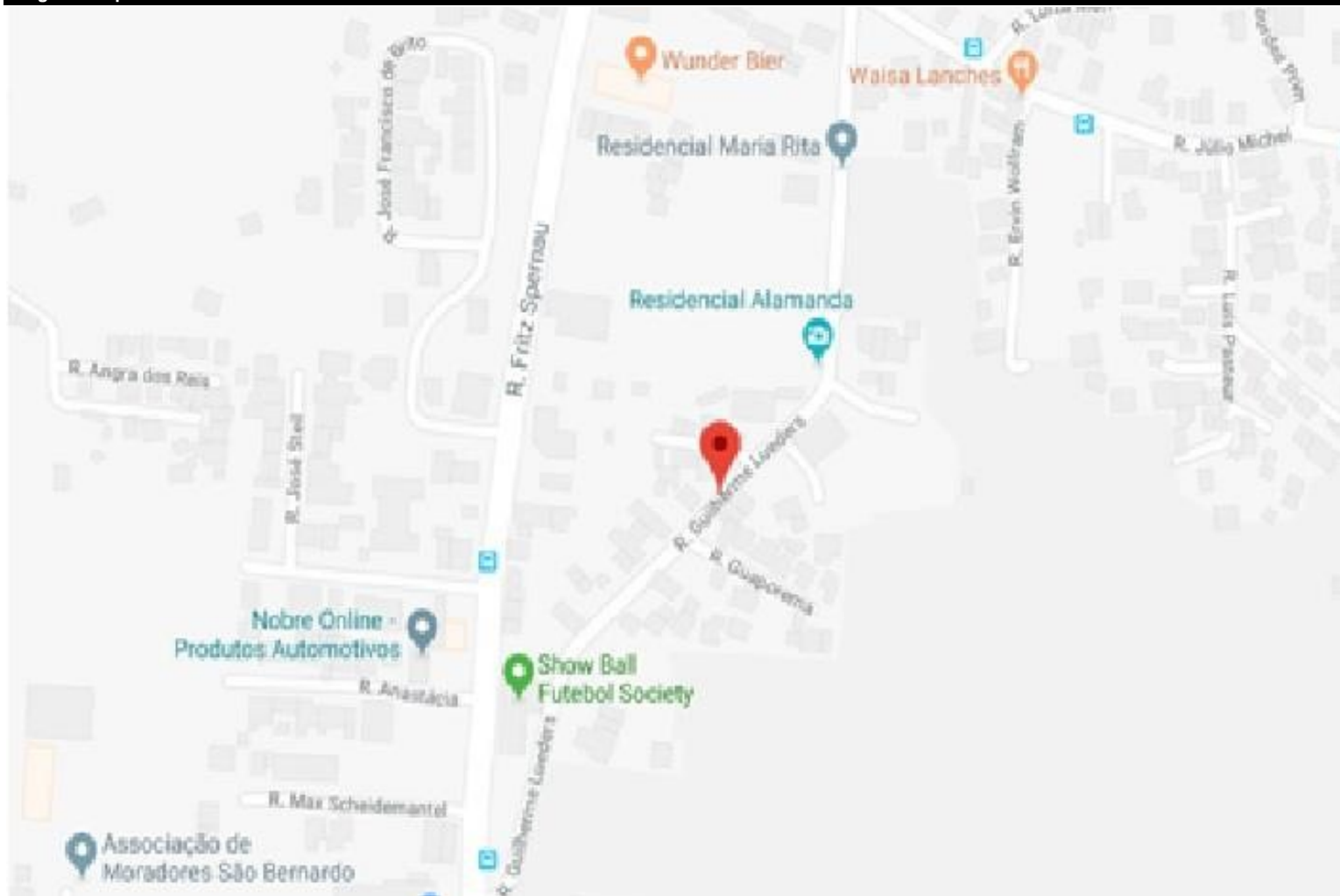
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa