

PARECER		REVER
1 - Tipo de Plano		Operação
		ISOLADO
Solicitante:	Banco Santander	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Cliente	CPF
MARIA ELISABETE DE OLIVEIRA	46830235049

Endereço	nº	Complemento
Rua Conselheiro Willy Hering - Conj. Hab. Popular	5	Quadra 04 - Lote 15
Bairro	Município	UF
Bela Aliança	Rio do Sul	SC
		CEP
		89160 000



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Casa térrea	Médio	Bom		
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
262,50	100,00	10,50	Retangular	Plana
Construção				
	Área constr. averbada	Área const. não averbada	Área total	
Casa	48,0000	93,9500	141,9500	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
Total			141,9500	

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
Valor Adotado	
R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
CISZ ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA - 5.814-0	Consta no local área construída de 141,95m², conforme também o IPTU. Sendo que consta na matrícula 48m² e deverá ser averbada na matrícula a diferença de área em 93,95m².
Data	
Florianópolis-SC, 27 de Julho de 2011	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.
 “ 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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel”.

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO
Sala de Estar	1	Reboco	Cerâmica	Madeira	Látex
Sala de Televisão					
Sala de TV/Lazer	1	Reboco	Cerâmica	Madeira	Látex
Escritório					
Lavabo					
Suite	1	Reboco	Cerâmica	Madeira	Látex
Banheiro Suite	1	Azulejo	Cerâmica	Madeira	Látex
Dormitório	2	Reboco	Cerâmica	Madeira	Látex
Banheiro Social	1	Azulejo 1/2 Barra	Cerâmica	Madeira	Látex
Cozinha/Copa	1	Reboco	Cerâmica	Madeira	Látex
Área de Serviço					
Depósito 1	1	Chapisco	Cimentado	Telha Aparente	...
Depósito 2	1	Reboco	Cimentado	Madeira	Látex
WC Empregada					
Despensa					
Varanda					
Circulação					
Sacadas					
Hall					
Garagem	1	Reboco	Lajota Colonial	Madeira	Látex

ESQUADRIAS

Ferro Pintado

Edificação

	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO			
TÉRREO			Nº DE BLOCOS
ANDAR TIPO			
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES / BLOCO
ÁTICO			

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina		Festa/Gin./Jogos		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Jardim	x	Guarita		Vigilância	
Churrasqueira	x	Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

Casa residencial, com 1 pavimento, contendo: área averbada: sala de estar, 2 dormitórios e 1 banheiro social; área não averbada: sala de televisão c/ churrasqueira, 1 suíte, cozinha/copa, depósito 1 e 2, 1 vaga de garagem e área de serviço externa.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Guias e sargetas	x
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Asfalto	x	Passeio	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Lajota de Concreto		Fossa	x
ocupação principal		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residencial		Médio		Médio		Médio	

DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m

Transporte Público	A	Centros de Ensino	A	Shopping Center	C
Comércio Local	A	Parque / Clube	C	Indústria	C
Pólo Comercial	C	Hospital	C	Praia	C

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		local turístico	
vista do mar		histórico de alagamento		ruídos	
córrego		rua de feira		outros	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas						
Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Área p. calculo
Casa	48,0000		93,9500		141,9500	141,9500
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					141,9500	141,9500

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação						
Terreno	R\$	130,00	x	262,5000	m ²	= R\$ 34.125,00
Construção	R\$	604,97	x	141,9500	m ²	= R\$ 85.875,49
				Total	R\$	120.000,00

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria		27/07/11	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		X
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		X
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		X
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10	O imóvel possui características uni-familiares?		
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?		
14	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		
15	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Estão averbados 48,00 m² originalmente construídos pelos projetos da COAHB. Foram ampliadas outras áreas conforme informado no campo "9" e estas encontram-se somente cadastradas para fins de cálculos de IPTU. A parede dos fundos da construção, nas áreas onde isola a cozinha do extremante, existem infiltrações.

Obs: Algumas áreas não estão rebocadas (apenas chapiscadas) e sem pintura. Em alguns cômodos (depósitos) o piso não possui revestimento, apenas contra-piso.

“ 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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel”

2 - Cliente		CPF	
MARIA ELISABETE DE OLIVEIRA		46830235049	
Endereço		n°	Complemento
Rua Conselheiro Willy Hering - Conj. Hab. Popular		5	Quadra 04 - Lote 15
Bairro	Município	UF	CEP
Bela Aliança	Rio do Sul	SC	89160 000



SALA DE ESTAR



SALA DE TV/LAZER



BANHEIRO SUITE



COZINHA/COPA



ÁREA SERVIÇO EXTERNA



GARAGEM

2 - Cliente		CPF	
Endereço		n°	Complemento
Bairro	Município	UF	CEP



Banheiro da Suite

Quarto

Banheiro Social

Quarto

Garagem

Vista dos fundos do terreno c/ canil

Cliente		CPF	
MARIA ELISABETE DE OLIVEIRA		46830235049	
Endereço	nº	Complemento	
Rua Conselheiro Willy Hering - Conj. Hab. Popular	5	Quadra 04 - Lote 15	
Bairro	Município	UF	CEP
Bela Aliança	Rio do Sul	SC	89160 000



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Santa Catarina - Comarca de Rio do Sul

OFÍCIO REGISTRAL

Rua 7 de Setembro - 106 - 1º Andar - Centro - Rio do Sul - SC - Fone: (47) 3521-0501 - Fax: 3522-6200

Oficial: ZULEIDA LUCIANO

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

030

Livro Nº. 2

Fls. 001

MATRÍCULA - 29730

14 de Abril de 2000

Imovel - O lote de terras designado sob nº 15 da Quadra 04, do CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR, situado no perímetro urbano desta cidade, contendo a área de 262,50m² (duzentos e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) na Rua Conselheiro Willy Hering, Bairro Bela Aliança, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente em 10,50 metros com a referida Rua Conselheiro Willy Hering, fundos em igual metragem com o lote nº 06; extremando do lado direito em 25,00 metros com o lote nº 14 e do lado esquerdo em igual metragem com o lote nº 16, todos de propriedade da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB-SC. Terreno esse edificado com uma casa de alvenaria com a área de 48,00m².

Proprietário: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - COHAB - SC, entidade de economia mista, inscrita no CNPJ sob nº 83.883.710/0001-24.

IMAGEM CADASTRAL - IPTU 2011

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

01.19.019.1953.001.001

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS		INFORMAÇÕES PREDIAIS	
VVT - Total do Imovel 10.431,8700	VVP - Total do Imovel 29.216,29	Área Construída na Unidade 141,95	Unidades no Lote 1
Área Tributável 262,50	Testada Principal 10,50	Área Total Construída 141,95	Tipo Casa
Ocupação do lote Construído	Utilização Residencial	Estrutura Alvenaria - Concreto	Paredes Alvenaria
Patrimônio Particular	Situação na quadra Maio de quadra	Vedações/esquadras Madeira	Cobertura Telha de barro
Topografia Plano 0,00p à 15,00p	Pedregosa Firme	Padrão de Construção Médio	Habite-se
Zonamento MD3	Alíquota Territorial 0,20	Ano de Construção 1981	Alíquota Predial 0,50

- VERIFIQUE OS DADOS CADASTRAIS JUNTO À PREFEITURA.
- OS ENTULHOS E SOBRAS DE SERVIÇOS DE JARDINAGEM NÃO SERÃO MAIS RECOLHIDOS PELO MUNICÍPIO, E SIM POR EMPRESAS PARTICULARES, SEMPRE ÀS CUSTAS DOS GERADORES, CONFORME DECRETO MUNICIPAL Nº 41 DE 16 DE FEVEREIRO DE 2000.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua CONSELHEIRO WILLY HERING, SN, COMPLEMENTO
 BAIRRO: BELA ALIANÇA, CIDADE: RIO DO SUL, CEP: 89160-000, UF: SC