

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Artemio Chaneico		Nº CPF / CNPJ 69888817949		Nome Empreendimento Edifício Residencial Monte Del Sur	
Valor Compra Venda R\$ 806.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 110.043	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 110.043	
Logradouro R CONDA D		Nº 1960		Andar	
Bairro UNIVERSITARIO		Cidade CHAPECO		UF SC	
		CEP 89812-201		Latitude -27.120500	
				Longitude -52.603350	
Caracterização da Região					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <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 type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> 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"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-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 / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Ative (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 16,900000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ 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					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº Andares/Pavimentos: 5		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 20	
				Nº de Elevadores: 1	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 torre contendo; 5 pavimentos com 4 apto.		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 5 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input checked="" 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: 1	
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 167,29 m² Área Comum (m²): 68,31 m² Área Total (m²): 235,60 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento 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: 27/12/2019


- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 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
 O IPTU não forneceu a área construída do imóvel.
- 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
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 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
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 110.043 - Apto 601; matrícula 110.028 - Box 11; matrícula 110.032 - Box 16 do CRI de Chapecó. Avaliação realizada pelo método comparativo. Matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Conda D. A numeração predial existente no local (nº 1990 D) diverge da informada na matrícula / iptu (nº 1960 D). A localização do imóvel confere com o mapa de loteamento do município.

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

1	Logradouro AV SAO PEDRO D	Nº 371	Andar 5	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PASSO DOS FORTES	Cidade CHAPECO	UF SC	CEP 89805-120	Latitude -27.091010
	Descrição Apartamento contendo sala, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, cozinha e 04 vagas de garagem.			Fonte de Informações Santa Maria Imóveis	Telefone (49) 99107-4690
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.018.484,50	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m² R\$ 5.169,97	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 197		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro TV GRECIA	Nº 44	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PASSO DOS FORTES	Cidade CHAPECO	UF SC	CEP 89805-115	Latitude
	Descrição Apartamento contendo sala, 03 suítes, cozinha e 02 vagas de garagem.			Fonte de Informações Santa Maria Imóveis	Telefone (49) 99107-4690
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 660.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m² R\$ 5.588,48	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 118.1		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R TAPAJOS E	Nº 383	Andar 5	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro UNIVERSITARIO	Cidade CHAPECO	UF SC	CEP 89812-465	Latitude -27.123176
	Descrição Apartamento contendo sala, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, cozinha e 02 vaga de garagem			Fonte de Informações Adriano Czarnobai	Telefone (49) 99107-4690
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 520.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m² R\$ 5.076,64	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 102.43		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R CONDA D	Nº 1480	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro UNIVERSITARIO	Cidade CHAPECO	UF SC	CEP 89812-201	Latitude -27.116488
	Descrição Apartamento contendo sala, 02 dormitórios, sendo 01 suíte, cozinha e 02 vaga de garagem.			Fonte de Informações Nostra Casa	Telefone (49) 3321-1700
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m² R\$ 4.282,38	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 77.06		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R CONDA D	Nº 1980	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro UNIVERSITARIO	Cidade CHAPECO	UF SC	CEP 89812-201	Latitude -27.120700
	Descrição Apartamento contendo sala, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, cozinha e 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações Adriano Czarnobai	Telefone (49) 99107-4690
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 425.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2019	Valor m² R\$ 4.948,77	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 85.88		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III						
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo						
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	197,00	1.018.484,50	5.169,97	0,9000	1,0200	1,0800	0,9500	1,0100	4.893,18		
Amostra 2	118,10	660.000,00	5.588,48	0,9000	0,9600	0,9500	1,0500	1,0200	4.895,96		
Amostra 3	102,43	520.000,00	5.076,64	0,9000	0,9400	1,0200	1,0500	1,0100	4.636,72		
Amostra 4	77,06	330.000,00	4.282,38	0,9000	0,9100	1,2400	1,0500	1,0100	4.602,35		
Amostra 5	85,88	425.000,00	4.948,77	0,9000	0,9200	1,0000	1,1000	1,0200	4.597,64		
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Andar									MÉDIAS DAS AMOSTRAS		4.722,34
									Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 3.307,62 Valor Máximo 6.142,72
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 167,29			Valor m²: R\$ 4.722,34			Valor Edificação: R\$ 790.000,00					
Valor de Liquidez: R\$ 650.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 790.000,00					
			Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:			R\$ 790.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 790.000,00	Valor por extenso: setecentos e noventa mil 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					
110.043	1	Outro	Apto 601	167,29	R\$ 700.000,00	R\$ 576.000,00					
110.028	1	Vaga de Garagem	Box nº 11	11,04	R\$ 30.000,00	R\$ 25.000,00					
110.032	1	Vaga de Garagem	Box nº 16	26,13	R\$ 60.000,00	R\$ 49.000,00					
Valor Imóvel	R\$ 790.000,00	Valor por extenso: setecentos e noventa mil reais									
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador											
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:											
Nome da Empresa ENGENHARIA VALORY				Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR			CREA / CAU SP-78196/D				
Local e Data Curitiba/PR 03/01/2020											

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/12/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 27/12/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 27/12/2019



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/12/2019

Fotos da Amostra 5

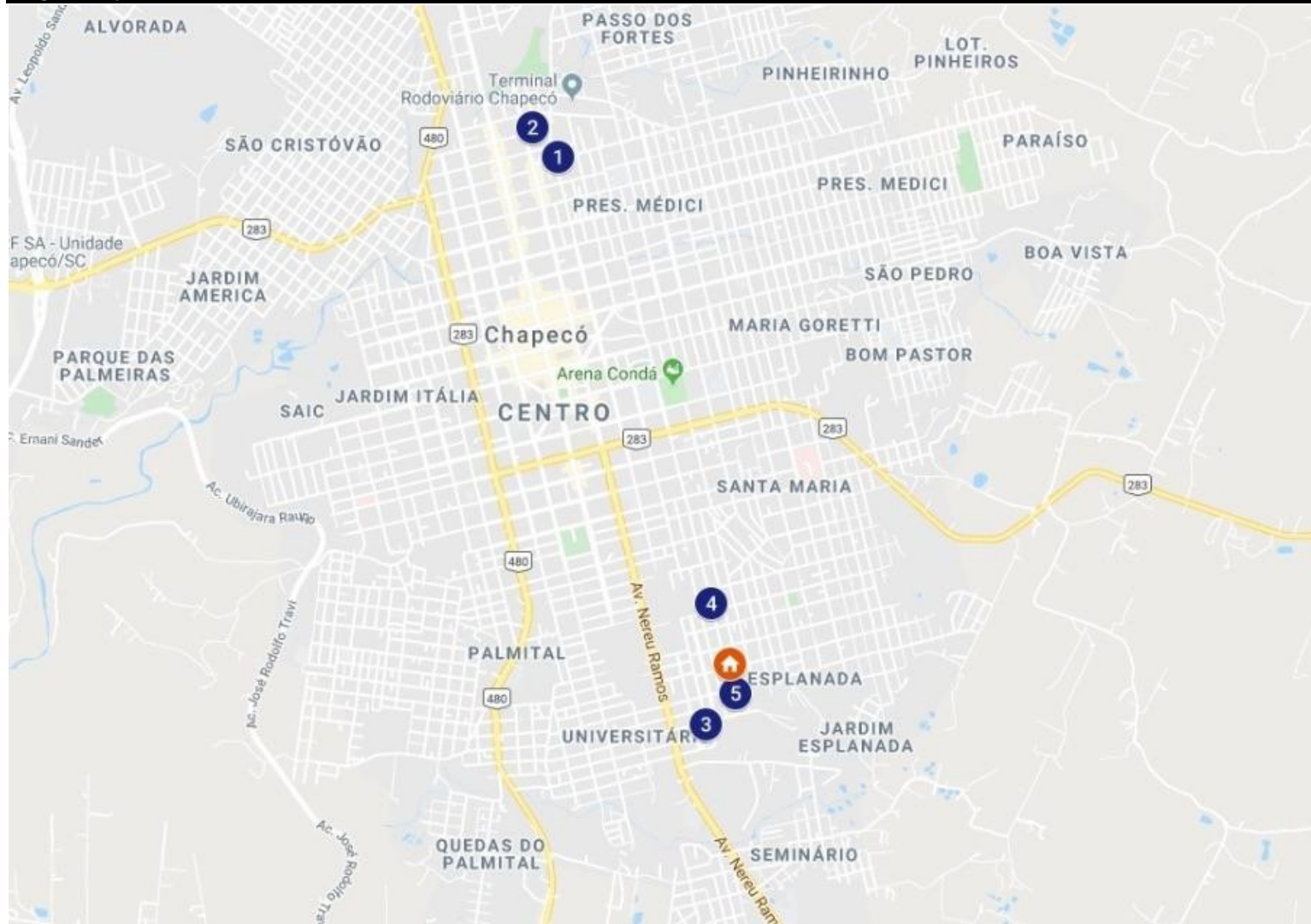


Representação Fachada

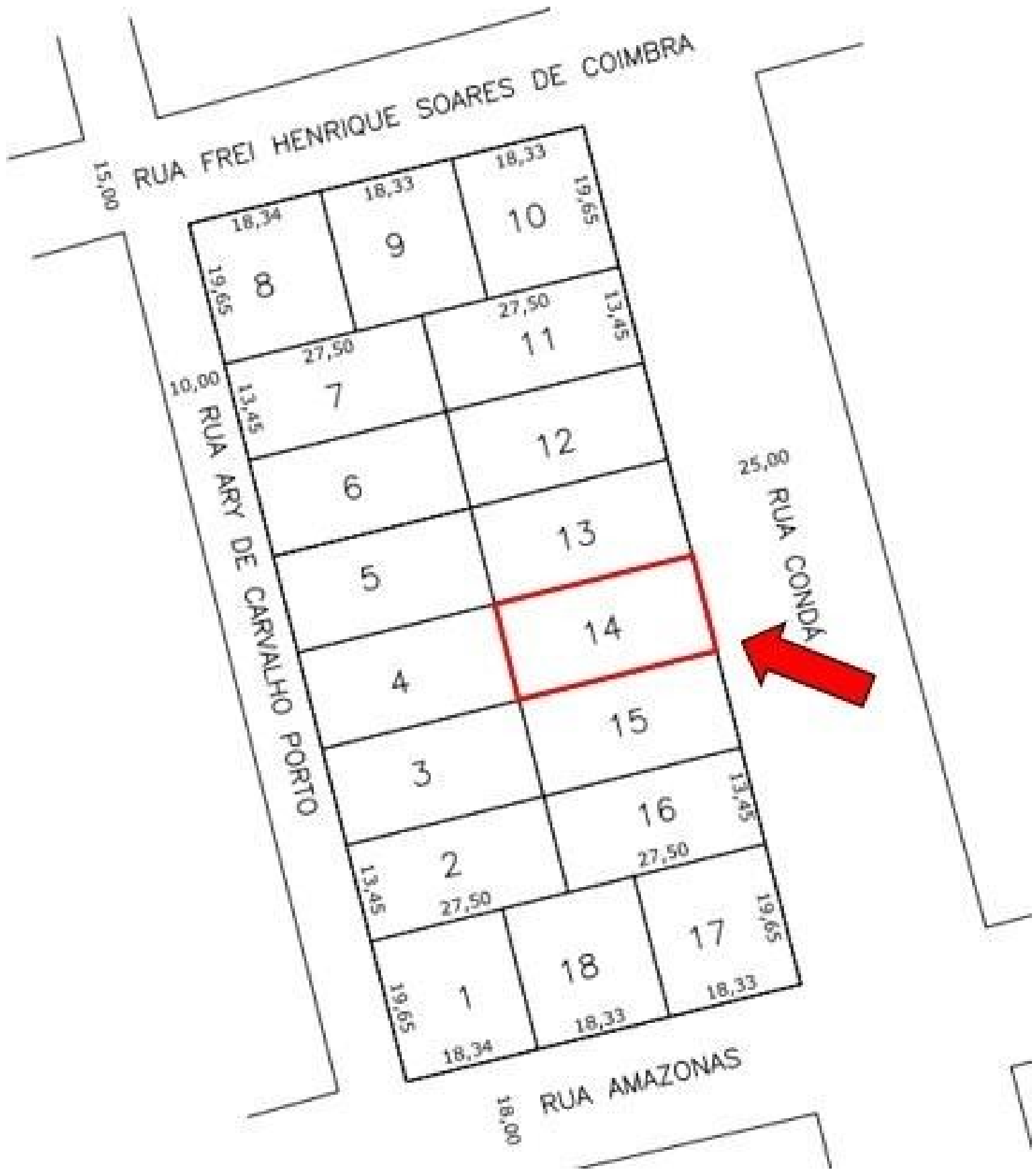
Descrição

Data Foto 27/12/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa