

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUIS EDUARDO DA SILVA KERSTING		Nº CPF / CNPJ 00813267005		Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN JAVIER	
Valor Compra Venda R\$ 142.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 00331742742230010173236412BRL	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 0		Matrícula 68307 68267	
Logradouro R ALCEBIADES AZEREDO DOS SANTOS		Nº 1601		Andar	
Bairro/Setor SITIO SÃO JOSÉ		Cidade VIAMAO		UF RS	
		CEP 94475-300		Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Pedra irregular		Restritivos / Depreciação <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"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor 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/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - 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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 2,499900 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Winnie		Contato Telefônico Acompanhante: (21) 2729-2500	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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 Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 2		Nº Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades no condomínio: 8	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 Torre contendo: 2 pavimentos com 4 apto.		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <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(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Vidro Temperado		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 46,27 m ² Área Comum (m ²): 87,13 m ² Área Total (m ²): 133,40 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		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: 08/02/2021

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- 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 possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Dados obtidos da matrícula 68.307 e 68.267 do CRI de Viamão. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Alcebiades Azeredo Dos Santos, 1601.

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

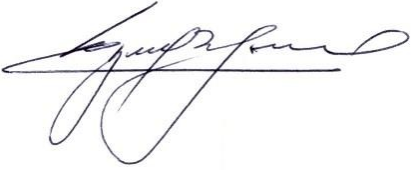
1	Logradouro R ALCEBIADES AZEREDO DOS SANTOS	Nº 1601	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94410-200	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, cozinha/área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações JP Assessoria Imob	Telefone (51) 98124-0352
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2021	Valor m² R\$ 3.444,44	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 45		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro R ALCEBIADES AZEREDO DOS SANTOS	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94410-200	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, cozinha/área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações G&G Imóveis	Telefone (51) 3492-3519
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2021	Valor m² R\$ 3.404,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R DOUTOR VALTER DE AZEREDO	Nº 200	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94410-480	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, cozinha/área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações Libertas Imob	Telefone (51) 3519-1509
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2021	Valor m² R\$ 3.125,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 48		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro R JORGE CALIL FLORES	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94410-233	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, cozinha/área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações Sperinde Imóveis	Telefone (51) 3208-4035
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 249.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2021	Valor m² R\$ 5.297,87	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 47		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro R ALCEBIADES AZEREDO DOS SANTOS	Nº 1601	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94410-200	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, cozinha/área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações Realiza Imóveis	Telefone (51) 3485-2443
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2021	Valor m² R\$ 3.478,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				

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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	45,00	155.000,00	3.444,44	0,9000	1,0000	1,0000	3.089,23		
Amostra 2	47,00	160.000,00	3.404,26	0,9000	1,0000	1,0000	3.069,83		
Amostra 3	48,00	150.000,00	3.125,00	1,0000	1,0800	1,0000	3.438,01		
Amostra 4	47,00	249.000,00	5.297,87	0,9000	0,9800	0,9500	4.479,83		
Amostra 5	46,00	160.000,00	3.478,26	0,9000	1,0000	1,0000	3.174,35		
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS		
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							Saneamento das Amostras (+/-30%)		
							Valor Mínimo		
							Valor Máximo		
							3.457,96		
							2.415,18		
							4.485,33		

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 46,27	Valor m²: R\$ 3.457,96	Valor Edificação: R\$ 160.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 138.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 160.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 160.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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
68307	0	Vaga de Garagem		12,50	R\$ 20.000,00	R\$ 17.000,00
68267	0	Indefinido		46,27	R\$ 140.000,00	R\$ 121.000,00
Valor Imóvel	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ENGENHARIA VALORY	Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR
		CREA / CAU SP-78196/D
Local e Data		
Curitiba-PR		
09/02/2021		

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/02/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/02/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/02/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/02/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/02/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/02/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/02/2021

Imagem - Mapa

Rua Alcebiades Azeredo dos Santos

30°05'42.5"S 51°01'32.1"W
-30.095138, -51.025579

Rotas Salvar Próximo Enviar para smartphone Compartilhar

R. Alcebiades Azeredo dos Santos, 1601 - Sítio São José, Viamão - RS

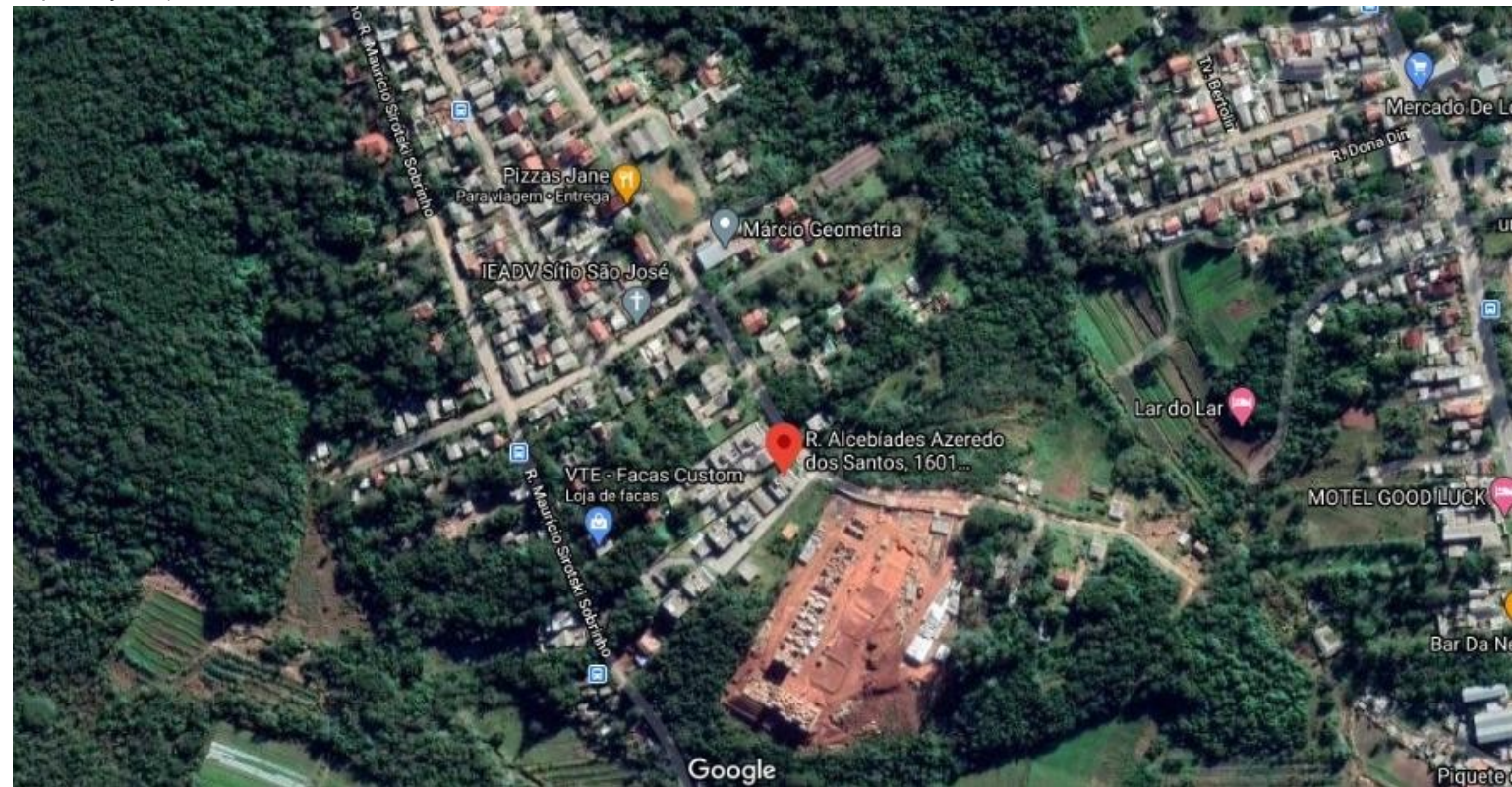
WX3F+WQ Sítio São José, Viamão - RS

Adicionar um lugar que está faltando

Mapa

Google

Representação: Mapa



Representação: Mapa