

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CARLOS SANCHES MENA		Nº CPF / CNPJ 31858422191		Nome Empreendimento ED. TORRE ATLANTICA	
Valor Compra Venda R\$ 1.800.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 84.145	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 84.145	
Logradouro AV ATLANTICA		Nº 400		Andar	
Bairro CENTRO		Cidade BALNEARIO CAMBORIU		UF SC	
		CEP 88330-909		Latitude -26.973835	
				Longitude -48.634969	
Caracterização da Região					
Região <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Residencial/Comercial		Infraestrutura <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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Praia		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 do Uso do 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"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-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 <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 3.854,87 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,997800 % Fundos: 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: 27		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 do Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Imóvel <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					
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"/> Outro - Descrever Abaixo		Índice Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 12 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input 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	
Fachada Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
				Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 255,62 m² Área Comum (m²): 173,67 m² Área Total (m²): 429,29 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²		Nº Vagas Garagem Cobertas 3 Descobertas 0 Privativas 3		Face Imóvel <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: 05/09/2017

- 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
- 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
- Não tivemos acesso ao interior do imóvel.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- Não tivemos acesso ao interior do imóvel.
- 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
- Não tivemos acesso ao interior do imóvel.
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Não tivemos acesso ao interior do imóvel. Valor do Apto 1501: R\$ 2.850.000,00 - Valor da Vaga 168: R\$ 140.000,00 - Valor da Vaga 204 (dupla): R\$ 260.000,00

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro AV ATLANTICA	Nº 4664	Andar 10	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88330-030	Latitude -27.004680
	Descrição sala de estar/jantar, 4 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada			Fonte de Informações Érico	Telefone (47) 99114-6175
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 6	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 2	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 6.166.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	
2	Logradouro AV ATLANTICA	Nº 3031	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88330-021	Latitude -26.995316
	Descrição sala de estar/jantar, 5 dorm (3 suítes), banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada			Fonte de Informações Félix	Telefone (61) 98313-6824
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 2	Nº Dormitórios 5	Idade Aparente 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 5.700.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	
3	Logradouro AV ATLANTICA	Nº 4700	Andar 12	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88330-030	Latitude -27.004835
	Descrição sala de estar/jantar, 4 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada			Fonte de Informações BC Alto Padrão	Telefone (47) 3365-0305
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 4	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 5.617.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	
4	Logradouro AV ATLANTICA	Nº 0	Andar 14	Complemento ED. METRÓPOLIS	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88330-000	Latitude 0
	Descrição sala de estar/jantar, 4 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada			Fonte de Informações André	Telefone (47) 3367-1035
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 4	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 5.470.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0	
5	Logradouro AV ATLANTICA	Nº 5720	Andar 13	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CENTRO	Cidade BALNEARIO CAMBORIU	UF SC	CEP 88330-036	Latitude -27.005939
	Descrição sala de estar/jantar, 4 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada			Fonte de Informações BC Alto Padrão Imóveis	Telefone (47) 3365-0305
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 4	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 5.404.000,00	Data Venda / Oferta 06/09/2017	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0	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
Área:	1,0000
Transposição:	1,0000
Fator Idade e Estado Conservação:	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): 428,79	Valor m²: R\$ 7.579,46	Valor Edificação: R\$ 3.250.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 2.275.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 3.250.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 3.250.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 2.850.000,00	Valor por extenso: dois milhões e oitocentos e cinquenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 140.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta mil reais

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
84.145	2	Vaga de Garagem	168 e 204		

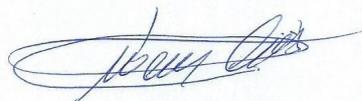
Valor Imóvel	R\$ 3.250.000,00	Valor por extenso: três milhões e duzentos e cinquenta mil reais
--------------	------------------	--

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
06/09/2017



"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 06/09/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 05/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 05/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 05/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição Arredores
Data Foto 05/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição Arredores
Data Foto 05/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição Arredores
Data Foto 05/09/2017



Representação Vista da Rua
Descrição Arredores
Data Foto 05/09/2017

Fotos da Amostra 1

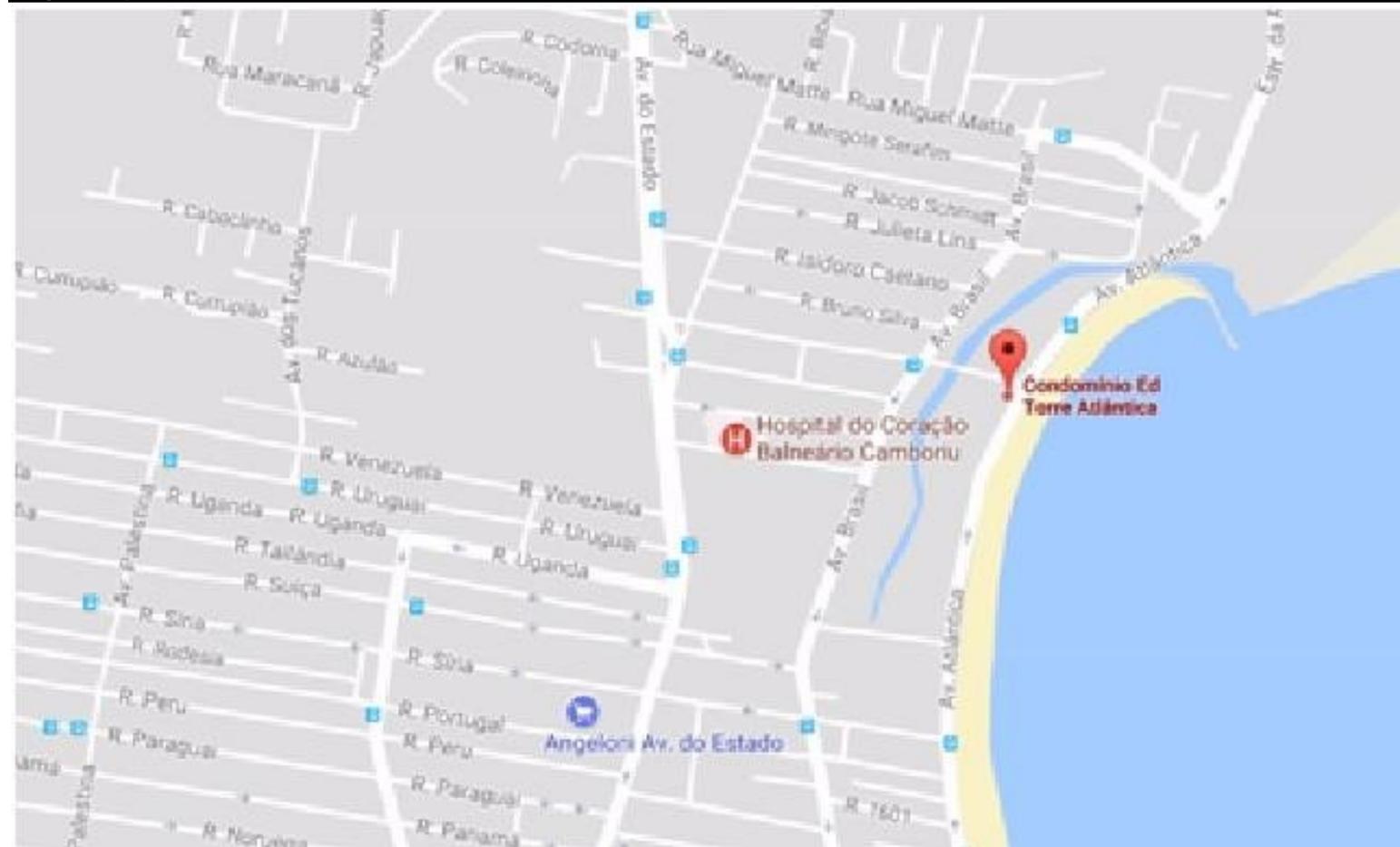
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa