

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Daniel Víctor Rodrigues		Nº CPF / CNPJ 63158493004		Nome Empreendimento CONJUNTO RESIDENCIAL ITAPARICA	
Valor Compra Venda R\$ 500.250,25		Data Venda		Nº Controle Interno 65.027	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 3		Matrícula: 65.027	
Logradouro R ALMIRANTE MARIATH		Nº 69		Andar	
Bairro TRISTEZA		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	
				CEP 91920-500	Latitude
				Longitude	
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 <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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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 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"/> Acive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 6.548,00 m² Testada (Frente): 67,00 m Lado Direito: 99,80 m Fração Ideal: 4,012200 % Fundos 64,30 m Lado Esquerdo: 124,50 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
Descrição dos Andares		Uso do Condomínio: Residencial		Nº de Elevadores:	
Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
Infraestrutura do Imóvel <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 15 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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 Pintura / Pátina / Stucco		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
Dimensões Área Privativa: 244,98 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 244,98 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 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		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: 15/12/2017

- 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 não possui suspeitas de contaminação?

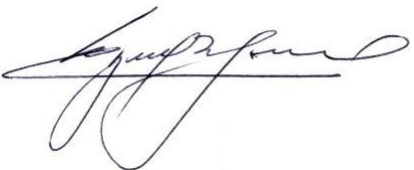
Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 65.027 do 3º CRI de Porto Alegre: casa com área total construída de 244,98 m², área exclusiva de terreno de 168,75 m². Não foi possível realizar vistoria interna, uma vez que não havia ninguém no local no momento da vistoria. Assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Trata-se de casa residencial de padrão médio-alto aparentemente habitada, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, regular velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda e o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 25,34% para liquidação forçada. Conforme Matrícula, imóvel está situado no endereço Rua Professora Cecília Corseuil nº 69, que é continuação da Rua Almirante Maristh. Conforme IPTU e Local, imóvel encontra-se na Rua Almirante Mariath nº 69. Avaliação realizada pelo método comparativo.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R ALMIRANTE MARIATH	Nº 69	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 0 km	
	Bairro TRISTEZA	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91920-500	Latitude	Longitude
Descrição Obs.: Sobrado, contendo: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem.			Fonte de Informações Pier 36		Telefone (51) 3072-1010	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 12	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
Valor Venda / Oferta R\$ 1.170.000,00	Data Venda / Oferta 18/12/2017	Valor m² R\$ 4.661,35	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 251,00
Área Privativa 251		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R ALMIRANTE MARIATH	Nº 230	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 0 km	
	Bairro TRISTEZA	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91920-500	Latitude	Longitude
Descrição Obs.: Sobrado, contendo: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem.			Fonte de Informações Auxiliadora Predial		Telefone (51) 3083-1313	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 12	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 18/12/2017	Valor m² R\$ 4.130,43	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 230,00
Área Privativa 230		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R VICENTE FAILACE	Nº 252	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 1.1 km	
	Bairro TRISTEZA	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91900-270	Latitude -30.106919	Longitude -51.256662
Descrição Obs.: Sobrado, contendo: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem.			Fonte de Informações Trade Zona Sul		Telefone (51) 3072-6060	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 18/12/2017	Valor m² R\$ 4.130,43	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 230,00
Área Privativa 230		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R PROFESSOR XAVIER SIMOES	Nº 495	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 1.3 km	
	Bairro TRISTEZA	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91920-790	Latitude -30.121312	Longitude -51.248891
Descrição Obs.: Sobrado, contendo: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem.			Fonte de Informações Daniele Pegano		Telefone (51) 99184-6066	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 18/12/2017	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 200,00
Área Privativa 200		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R PADRE JOAO BATISTA REUS	Nº 983	Andar	Complemento CS	Proximidade do Imóvel 0.7 km	
	Bairro VILA CONCEICAO	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91920-000	Latitude -30.116660	Longitude -51.253037
Descrição Obs.: Sobrado, contendo: 04 dormitórios (sendo 02 suíte), sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem.			Fonte de Informações Auxiliadora Predial		Telefone (51) 3083-1313	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 7	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 18/12/2017	Valor m² R\$ 4.750,00	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 200,00
Área Privativa 200		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: I						
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo						
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	251,00	1.170.000,00	4.661,35	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	4.070,65	
Amostra 2	230,00	950.000,00	4.130,43	0,9000	0,9900	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	3.567,83	
Amostra 3	230,00	950.000,00	4.130,43	0,9000	0,9900	0,8500	1,0000	1,0000	1,0100	3.167,21	
Amostra 4	200,00	800.000,00	4.000,00	0,9000	0,9700	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	3.435,36	
Amostra 5	200,00	950.000,00	4.750,00	0,9000	0,9700	0,8900	1,0000	1,0000	1,0000	3.719,80	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.592,17
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 4.669,82 Valor Máximo 2.514,52
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 244,98			Valor m²: R\$ 3.592,17			Valor Edificação: R\$ 880.000,00					
Valor de Liquidez: R\$ 657.000,00			Valor Imóvel: R\$ 880.000,00			Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 880.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 880.000,00	Valor por extenso: oitocentos e oitenta 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						
65.027	0	Indefinido									
Valor Imóvel	R\$ 880.000,00	Valor por extenso: oitocentos e oitenta 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 18/12/2017											

"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.

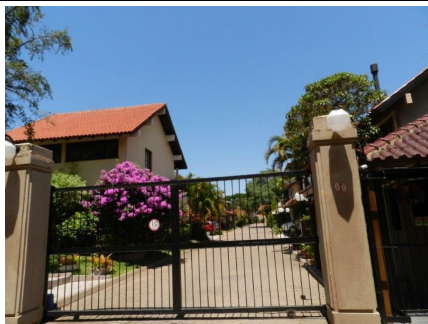
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



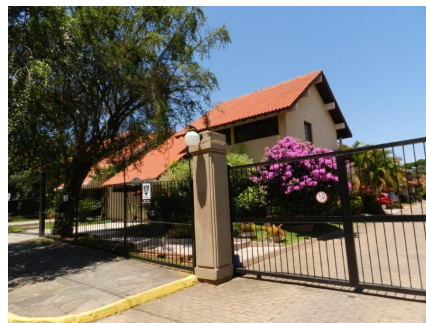
Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 15/12/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição placa da rua
 Data Foto 15/12/2017

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 15/12/2017

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 15/12/2017

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 15/12/2017

Fotos da Amostra 4



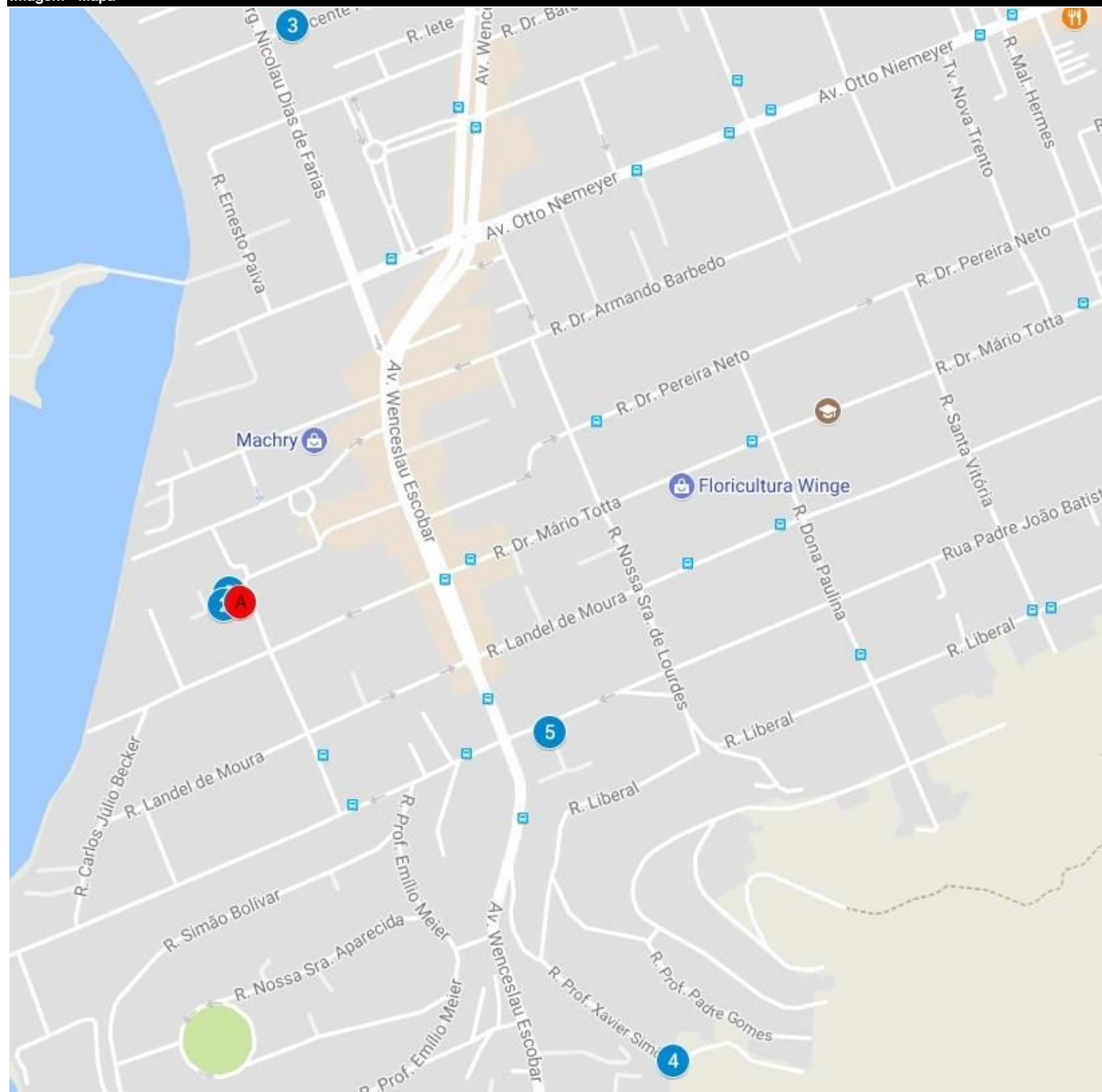
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 15/12/2017

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 15/12/2017

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa