

PARECER		Modelo Custo	
1 - Chave identificação do laudo: INDRA ou MONTREAL- nome empresa		Operação	
Indra	Empresa:	AHM	ISOLADO
Solicitante:	Banco Santander		

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Cliente		CPF	
CLAITON ADÃO LEMOS DE LEMOS		81.406.370-87	
Endereço:	Nº	Complemento	
Rua Acy de Azevedo	20	Casa	
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
Centro	STA VITORIA DO PALMAR	RS	96230-970



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Casa térrea	Médio	regular	20	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
330,00	1	11,00	regular	plano
Construção - Unidade Isolada				
Autônoma	Área Construída Averbada	Área Const. Não Averbada	Área total	
Casa	129,46		129,46	
Total			129,46	

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 160.000,00	R\$ 136.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
AHM Consultoria de Avaliações Ltda Ana Helena Martinez - CAU n. A18.674-0 	
Data	
Porto Alegre, 18/07/2016	

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".

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**Áreas**

Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Area p. calculo
Casa	129,46		-		129,46	129,46
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					129,46	129,46

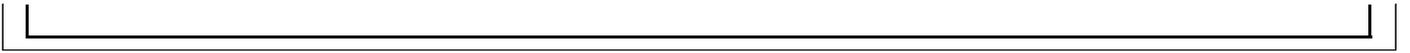
Avaliação

Terreno	R\$	160,00	x	330,00	m ²	=	R\$	50.000,00
Construção	R\$	850,00	x	129,46	m ²	=	R\$	110.000,00
				Total			R\$	160.000,00

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

Data da vistoria	15/07/16	NÃO
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 tem 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?	

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



2 - Cliente		CPF	
CLAITON ADÃO LEMOS DE LEMOS		81.406.370-87	
Endereço	nº	Complemento	
Rua Acy de Azevedo	20,00	Casa	
Bairro	Município	UF	CEP
Centro	STA VITORIA DO PALMARES	RS	96230-970



Logradouro

Logradouro



Vista

Vista



Identificação

ANEXO XII - PESQUISAS E HOMOGENEIZAÇÃO



Elemento Comparativo 1										2016	
Empreendimento:											
Endereço: Rua Getúlio Vargas											
Bairro: Porto						Cidade: Santa Vitória do Palmar		UF: RS			
Fonte/ telefone: Imobiliária Bebê 53 32631249								Idade aparente :		10 anos	
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio				Estado de conservação		Regular			
Área construída (m²): 86,00				Apoio/Edícula:		Total:		86,00			
Área terreno (m²): 234,50				Testada:		Esquina:		Não			
Nº dorm. 2		Nºsuíte		N.º vagas		Dist. Praia:		Dist. Favela:			
Preço de venda R\$ 110.000,00				1279,069767		R\$ 1.279,07		Status		A venda	
Obs.:											



Elemento Comparativo 2										2016	
Empreendimento:											
Endereço: Rua Orlando Luiz Rota, 256											
Bairro: Cohab II						Cidade: Santa Vitória do Palmar		UF: RS			
Fonte/ telefone: Morada Negócios Imobiliários 5332635809								Idade aparente :		15 anos	
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio				Estado de conservação		Regular			
Área construída (m²): 140,00				Apoio/Edícula:		Total:		140,00			
Área terreno (m²): 300,00				Testada:		Esquina:		Não			
Nº dorm. 2		Nºsuíte		N.º vagas		Dist. Praia:		Dist. Favela:			
Preço de venda R\$ 200.000,00				1428,571429		R\$ 1.428,57		Status		A venda	
Obs.:											



Elemento Comparativo 3										2016	
Empreendimento:											
Endereço: Rua Santo Idelfonso, 143											
Bairro: Vila Vitoriense						Cidade: Santa Vitória do Palmar		UF: RS			
Fonte/ telefone: Morada Negócios Imobiliários 5332635809								Idade aparente :		15 anos	
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio				Estado de conservação		Bom			
Área construída (m²): 117,00				Apoio/Edícula:		Total:		117,00			
Área terreno (m²): 300,00				Testada:		Esquina:		Não			
Nº dorm. 2		Nºsuíte		N.º vagas		Dist. Praia:		Dist. Favela:			
Preço de venda R\$ 190.000,00				1623,931624		R\$ 1.623,93		Status		A venda	
Obs.:											



Elemento Comparativo 4										2016	
Empreendimento:											
Endereço: Rua Manuel Vicente do Amaral, 193											
Bairro: Centro						Cidade: Santa Vitória do Palmar		UF: RS			
Fonte/ telefone: Morada Negócios Imobiliários 5332635809								Idade aparente :		10 anos	
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio				Estado de conservação		Regular			
Área construída (m²): 130,00				Apoio/Edícula:		Total:		130,00			
Área terreno (m²): 300,00				Testada:		Esquina:		Não			
Nº dorm. 2		Nºsuíte		N.º vagas		Dist. Praia:		Dist. Favela:			
Preço de venda R\$ 177.000,00				1361,538462		R\$ 1.361,54		Status		A venda	
Obs.:											



Elemento Comparativo 5										2016	
Empreendimento:											
Endereço: Rua Andradas, 1792											
Bairro: Centro						Cidade: Santa Vitória do Palmar		UF: RS			
Fonte/ telefone: Morada Negócios Imobiliários 5332635809								Idade aparente :		15 anos	
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio				Estado de conservação		Bom			
Área construída (m²): 135,00				Apoio/Edícula:		Total:		135,00			
Área terreno (m²): 300,00				Testada:		Esquina:		Não			
Nº dorm. 2		Nºsuíte		N.º vagas		Dist. Praia:		Dist. Favela:			
Preço de venda R\$ 210.000,00				1555,555556		R\$ 1.555,56		Status		A venda	
Obs.:											

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)		Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
			Corpo Principal	Edícula ou Apoio									Oferta	Local.	Área	Topografia	Terreno	Profundidade	Esquina	Padrão const			Idade/conservação
Aval.	Rua Acy de Azevedo	330,00	129,46	-	129,46	-	0,758	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Getúlio Vargas	234,50	86,00	-	86,00	0,00	0,902	0	2	0	110.000,00	1279,069767	0,95	1,00	0,95	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	0,84	1.008,88	1.008,88
2	Rua Orlando Luiz Rota, 256	300,00	140,00	-	140,00	0,00	0,822	0	2	0	200.000,00	1428,571429	0,95	1,00	1,02	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,92	1.302,04	1.302,04
3	Rua Santo Idelfonso, 143	300,00	117,00	-	117,00	0,00	0,822	0	2	0	190.000,00	1623,931624	0,95	1,00	0,97	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,92	1.407,54	1.407,54
4	Rua Manuel Vicente do Amaral, 193	300,00	130,00	-	130,00	0,00	0,902	0	2	0	177.000,00	1361,538462	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,84	1.108,71	1.108,71
5	Rua Andradas, 1792	300,00	135,00	-	135,00	0,00	0,822	0	2	0	210.000,00	1555,555556	0,95	1,00	1,01	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,92	1.403,87	1.403,87
	Pesos		1		1							Unitário seco médio	1.449,73									1.246,21	1.246,21

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 4 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2004)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Coleta de dados do mercado	As características foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
4	Identificação dos dados de mercado	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	3
5	Extrapolção conforme B.5.2	Todas as características do imóvel avaliando estão dentro dos limites amostrais	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II	2
Total			15

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			16,44%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.246,21
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1.620,07
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	872,34

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1.246,21	
Desvio Padrão	179,75	
Coeficiente de Variação	14,42%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	1.369,20	9,87%
Limite Inferior (R\$/m²)	1.164,29	-6,57%
Intervalo de Confiabilidade	16,44%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área de construção(m²)	129,46
Unitário (R\$/m²)	1.246,21
Valor de Mercado p/ Venda (imóvel) (R\$)	160.000,00

Fração Ideal do Terreno	
Quota do terreno (m²)	
Unitário (R\$/m²)	
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	

Cliente CLAITON ADÃO LEMOS DE LEMOS		CPF 81.406.370-87
Endereço Rua Acy de Azevedo	nº 20,00	Complemento Casa
Bairro Centro	Município SANTA VITORIA DO PALMAR-RS	UF RS
		CEP 96230-970

CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA VITÓRIA DO PALMAR
Sérgio Messiaschenko - Oficial

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste serviço registral, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar o inteiro teor seguinte:

Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Vitória do Palmar, 03 de Julho de 1980. FOL. 4.569 MATRÍCULA 1

IN CLUI um terreno, situado na zona suburbana, loteamento Progresso, correspondente ao lote nº3 da quadra "F" da planta respectiva, com a superfície respectiva, com a superfície de 230,00m², medindo 12m de largura por 30,00m de comprimento, confrontando na frente, ao sul com a rua nº1, igual medida nos fundos, ao nordeste, na divisa com parte do lote nº8, dividindo-se ao noroeste com o lote nº2, e ao sudeste com o lote 6,7 e parte do lote 8, todas de mesma quadra, distando a frente 25,00m da esquina da rua Squarémbo, ao sudeste.

Proprietários ABILIO ROTT, comerciante aposentado, brasileiro, CPF. 057.172.210/53, casado com MARIA GLAUCIA CALVETE ROTT, professora aposentada, brasileira, residente e domiciliada nesta cidade.

Matrícula Anterior: L43-N, fls. 38, nº6.377 L43-N, fls. 199, nº28.395

Indicador Real: L66-E, fls. 109, nº10.622 L66-E, fls. 109, nº10.622 CR\$ 100,00

Escritura autorizada: *Jusara Rodrigues Ferreira*

R.1/4.569, em 03 de Julho de 1980. - PROTOCOLO Nº 13.946

Títulos: Herança.

Adquirente: ABILIO ROTT, comerciante aposentado, brasileiro, viúvo, - meio, CPF. 057.172.210/53, residente nesta cidade.

Transmissão: Herança de Maria Glauca Calvete Rott.

Devolução constante da matrícula.

Valor: CR\$4.500,00.-(Quatro mil e quinhentos cruzeiros).

Condições: Não constam.

Forma do título: Formal de partilha extraído pelo Oficial Judicial do 1º Ofício Eloy José Moreira Luz, em 06 de março de 1979, da cidade de São Leopoldo, neste Estado, e certidão de termo de ratificação extraído pelo mesmo Oficial Judicial, em 14 de Maio de 1980.

Sentença: Homologada pelo Exmo. Sr. Dr. (assinatura ilegível), em 14 de setembro de 1979, e sentença do Exmo. Sr. Dr. Carlos Alberto Adami da Silva, Juiz Titular, de 2ª Vara, em 14 de Maio de 1980. CONTINUA A FOLHA

SERVÍCIO REGISTRAL DE IMÓVEIS SANTA VITÓRIA DO PALMAR-RS Rua Mesquita nº779 esquina João João CEP: 96230-000 Fone: (51) 3263-2300

CERTIDÃO que a parte, e após a consulta constante do serviço registral, a presente certidão é verdadeira, conforme consta no Lº 2 - Registro Geral, em 03 de Julho de 1980.

SÉRGIO MESSIASCHENKO Oficial

CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA VITÓRIA DO PALMAR
Sérgio Messiaschenko - Oficial

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste serviço registral, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar o inteiro teor seguinte:

Registro de Imóveis da Comarca Santa Vitória do Palmar
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Vitória do Palmar, 25 de setembro de 2013. FOL. 4.569 MATRÍCULA 1

Cont. das fls. 04v.

peço mesmo, bem como a apresentação das certidões negativas das Justiças Federal, Estadual e do Trabalho, tendo sido as partes alertadas sobre o risco inerentes a tal dispensa, declarando-se ciente de que a recondução não engota ou substitui outras providências necessárias à segurança jurídica do negócio. DOI emitida por esta Serventia.

Forma do Título: Escritura pública lavrada no Serviço Notarial e de Registro do Cassino - Rio Grande/RS, pela Tabelião Leticia dos Santos Harlacher, as fls. 189/191, do livro nº 47 de transmissões, sob nº 3.924, aos 17/09/2013. Dou fé. Emolumentos R\$ 200,30. Selo nº 0541.06.1000002.049881 R\$ 5,40.MC.

Reg. Substituta: *Mary Amélia B. Acosta.*

AV.16/4.569. Em 27 de dezembro de 2013. Protocolo: Nº6.140. Livro 1-L, de 18 de dezembro de 2013. **AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO.** Nos termos do requerimento datado de 23 de Dezembro de 2013, devidamente instruído com as competentes certidões, faço constar que foi edificada, sobre o imóvel constante da presente matrícula, uma área de 2540.000,00, totalizando uma área construída de **seis mil e vinte e nove metros e quarenta e seis decímetros quadrados (62.27m²)** no imóvel constante da presente matrícula. Documentos apresentados e arquivados neste Serviço: a) Certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 20.12.2013; e b) Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 000542013-19026952, CEI 51.222.38952/64, expedida em nome de Ronaldo Ferraz Castanheira, em 17.12.2013, válida até 15.06.2014; cuja autenticidade foi conferida pela internet. O referido, é verdade e dou fé. Emolumentos R\$ 100,20. Selo nº 0541.06.1000002.05203 - R\$ 5,40. B.G.O.

Regist. Substituta: *Mary Amélia Borges Acosta*

Período nº 19148
Carteira: R\$ 21,50
Selo: 0541.03.1000002.28126 - R\$ 0,55.
Búscia: R\$ 0,50.
Selo: 0541.01.1400003.23026 - R\$ 0,20.
Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40.
Selo: 0541.05.1400003.23027 - R\$ 0,20.
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 42,65

SERVÍCIO REGISTRAL DE IMÓVEIS SANTA VITÓRIA DO PALMAR-RS Rua Mesquita nº779 esquina João João CEP: 96230-000 Fone: (51) 3263-2300

CERTIDÃO que a parte, e após a consulta constante do serviço registral, a presente certidão é verdadeira, conforme consta no Lº 2 - Registro Geral, em 25 de setembro de 2013.

SÉRGIO MESSIASCHENKO Oficial

MARY AMÉLIA BORGES ACOSTA Tabelião

NO_BANCO	NO_LAUDO	DT_LAUDO	ENDereco	COMPLEMENTO
33	AHM		Porto Alegre, Rua Acy de Azevedo nº 20	Casa

BAIRRO	CIDADE	UF	CEP	USO_PRED_REGIAO	INFRA_URB_AGUA	INFRA_URB_ESGOTO_SANIT
Centro	STA VITORRS		96230-970	Residêncial	true	true

INFRA_URB_ENERGIA	INFRA_URB_TELEFONE	INFRA_URB_PAVIMENTACAO	INFRA_URB_ESGOTO_PLUV
true	true	true	true

INFRA_URB_GAS	INFRA_URB_ILUM_PUBLIC	SERVICO_COLETA_LIXO	SERVICO_TRANSP_COL
false	true	true	true

SERVICO_COMERCIO	SERVICO_REDE_BANC	SERVICO_ESCOLA	SERVICO_SAUDE	SERVICO_SEGURANCA
true	false	true	true	false

SERVICO_LAZER	FATOR_VALORIZAN	FATOR_DEPRECIACAO	FORMA	TOPOGRAFIA	AREA	FRENTE
true	//	////	regular	plano	330,00	11,00

TIPO_IMOVEL	USO_IMOVEL	NUM_PAVIMENTOS	NUM_QUARTOS	NUM_SUITES	NUM_BANHEIROS
Casa térrea		0 0	0	0	0

IDADE_IMOVEL	POSICAO	PADRAO_ACABAMENTO	ESTADO_CONSERVACAO	FECHAMENTO_PAREDES
20	0	Médio	regular	0

NUM_VAGA_COBERTA	NUM_VAGA_DESCOBERTA	AREA_AVERBADA	AREA_PRIVATIVA	AREA_COMUM
0	0	0,00		

AREA_TOTAL	AREA_NAO_AVERBADA	USO_PREDIO	NUM_PAVIM_PREDIO	NUM_UNIDADES_ANDAR
129,46	0,00	residencial	0	0

NUM_ELEVADORES	ESTADO_CONS_PREDIO	INFRA_PRED_PISCINA	INFRA_PRED_PLAYGROUND
0	bom	false	false

INFRA_PRED_SALAO_FESTA	INFRA_PRED_QUADRA	INFRA_PRED_CHURRASQUEIRA
false	false	false

INFRA_PRED_GERADOR	VALOR_AVALIACAO
false	160.000,00