

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Joana Elizabete Ribeiro Toledo		Nº CPF / CNPJ 98643851000	Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 507.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 25.829	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 0	Matrícula: 25.829	
Logradouro AV GLOROCINTO MORAIS FILHO		Nº 153	Complemento QD 8	
Bairro JARDIM AMERICA		Cidade VACARIA	UF RS	CEP 95200-000 Latitude -28.505333 Longitude -50.950361

## Caracterização da Região

<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura</b> <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: Paralelepípedo			<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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		<b>Análise da Região do Bairro</b> 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 <b>Limites do Bairro</b>			<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 750,00 m² Testada (Frente): 25,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 25,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: EXTERNA		Contato Telefônico Acompanhante:	
---	--	-------------------------------------	--	----------------------------------	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <input checked="" 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

<b>Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
Nº Andares Tipo:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	

<b>Descrição dos Andares</b>		<b>Uso do Condomínio:</b>		<b>Padrão de Construção do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		<b>Estado Conservação Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
------------------------------	--	---------------------------	--	--	--	--	--

<b>Infraestrutura do Imóvel</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <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		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 10 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <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		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1		Nº Dormitórios 3	
-----------------	--	--------------------	--	---------------------------------	--	------------------	--

<b>Dimensões</b> Área Privativa: 127,33 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 127,33 m² Área Averbada: m² Área não Averbada: m²				<b>Nº Vagas Garagem</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
--	--	--	--	--	--	---	--

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Piso</b>		<b>Parede</b>		<b>Forro / Teto</b>	
---	--	-------------------	--	-------------	--	---------------	--	---------------------	--

**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

VISTORIA EXTERNA.

**QUESTÕES COMPLEMENTARES**

	Sim	Não
Data da Vistoria: 28/09/2017		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não foi fornecido IPTU.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não foi fornecido IPTU.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Observações Finais**

VISTORIA EXTERNA.CÁLCULO BENFEITORIA: 127,33m² (área) X R\$ 1.736,06/m² (CUB RS) X 0,90 (oferta) X 0,90 (dep) = R\$ 179.052,52

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

Nº	Logradouro	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
1	Logradouro R FELIPE CAMARAO				
	Bairro	Cidade VACARIA	UF RS	CEP 95200-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações CONFIANÇA		Telefone (54) 3231-5015
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção 0 Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2017	Valor m² R\$ 400,00	Padrão	Testada (Frente) 25,00 Área do Terreno (em m²) 750,00 Área da Edificação (m²) 750,00
	Área Privativa 750		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
2	Logradouro R BORGES DE MEDEIROS				
	Bairro	Cidade VACARIA	UF RS	CEP 95200-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações CONFIANÇA		Telefone (54) 3231-5015
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção 0 Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2017	Valor m² R\$ 476,95	Padrão	Testada (Frente) 13,67 Área do Terreno (em m²) 629,00 Área da Edificação (m²) 629,00
	Área Privativa 629		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
3	Logradouro R VIDAL DE NEGREIROS				
	Bairro	Cidade VACARIA	UF RS	CEP 95200-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações CONFIANÇA		Telefone (54) 3231-5015
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção 0 Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2017	Valor m² R\$ 426,91	Padrão	Testada (Frente) 26,00 Área do Terreno (em m²) 644,16 Área da Edificação (m²) 644,16
	Área Privativa 644,16		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
4	Logradouro R GEVALDINO FERREIRA				
	Bairro	Cidade VACARIA	UF RS	CEP 95200-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações VACARIA		Telefone (54) 3232-7149
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção 0 Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2017	Valor m² R\$ 354,94	Padrão	Testada (Frente) 24,00 Área do Terreno (em m²) 648,00 Área da Edificação (m²) 648,00
	Área Privativa 648		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
5	Logradouro R ANTONIO VELHO				
	Bairro	Cidade VACARIA	UF RS	CEP 95200-000	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações VACARIA		Telefone (54) 3232-7149
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção 0 Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 225.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2017	Valor m² R\$ 312,50	Padrão	Testada (Frente) 20,00 Área do Terreno (em m²) 720,00 Área da Edificação (m²) 720,00
	Área Privativa 720		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0

**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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	750,00	300.000,00	400,00	0,9	1	0,95	0,9	307,80	
Amostra 2	629,00	300.000,00	476,95	0,9	0,96	1	0,8	329,66	
Amostra 3	644,16	275.000,00	426,91	0,9	0,96	0,95	0,9	315,36	
Amostra 4	648,00	230.000,00	354,94	0,9	1	1	1	319,44	
Amostra 5	720,00	225.000,00	312,50	0,9	0,98	1	1,1	303,18	
Fatores:								315,08	
(1) - Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Transposição, (4) - Localização									
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>									
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo	220,55
								Valor Máximo	409,60

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 750,00	Valor m²: R\$ 315,08	Valor Terreno: R\$ 236.310,00
Área da Edificação (m²): 127,33	Valor m²: R\$ 1.406,20	Valor Edificação: R\$ 179.052,52
Valor de Liquidez: R\$ 290.500,00	Valor Imóvel:	R\$ 415.362,52
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 415.000,00

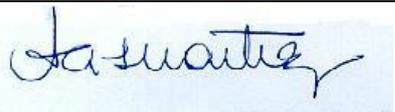
**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 235.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 180.000,00	Valor por extenso: cento 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
25.829	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 415.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quinze mil reais			

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>		
Nome da Empresa ENGENHARIA AHM	Nome do Avaliador ANA HELENA MARTINEZ	CREA / CAU A18.674-0
Local e Data PORTO ALEGRE 29/09/2017		

"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 Vista da Rua

Descrição

Data Foto 28/09/2017



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 28/09/2017



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 28/09/2017



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 28/09/2017



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 28/09/2017

**Fotos da Amostra 1**



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 28/09/2017

**Fotos da Amostra 2**



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 28/09/2017

**Fotos da Amostra 3**



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 28/09/2017

**Fotos da Amostra 4**



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 29/09/2017

**Fotos da Amostra 5**

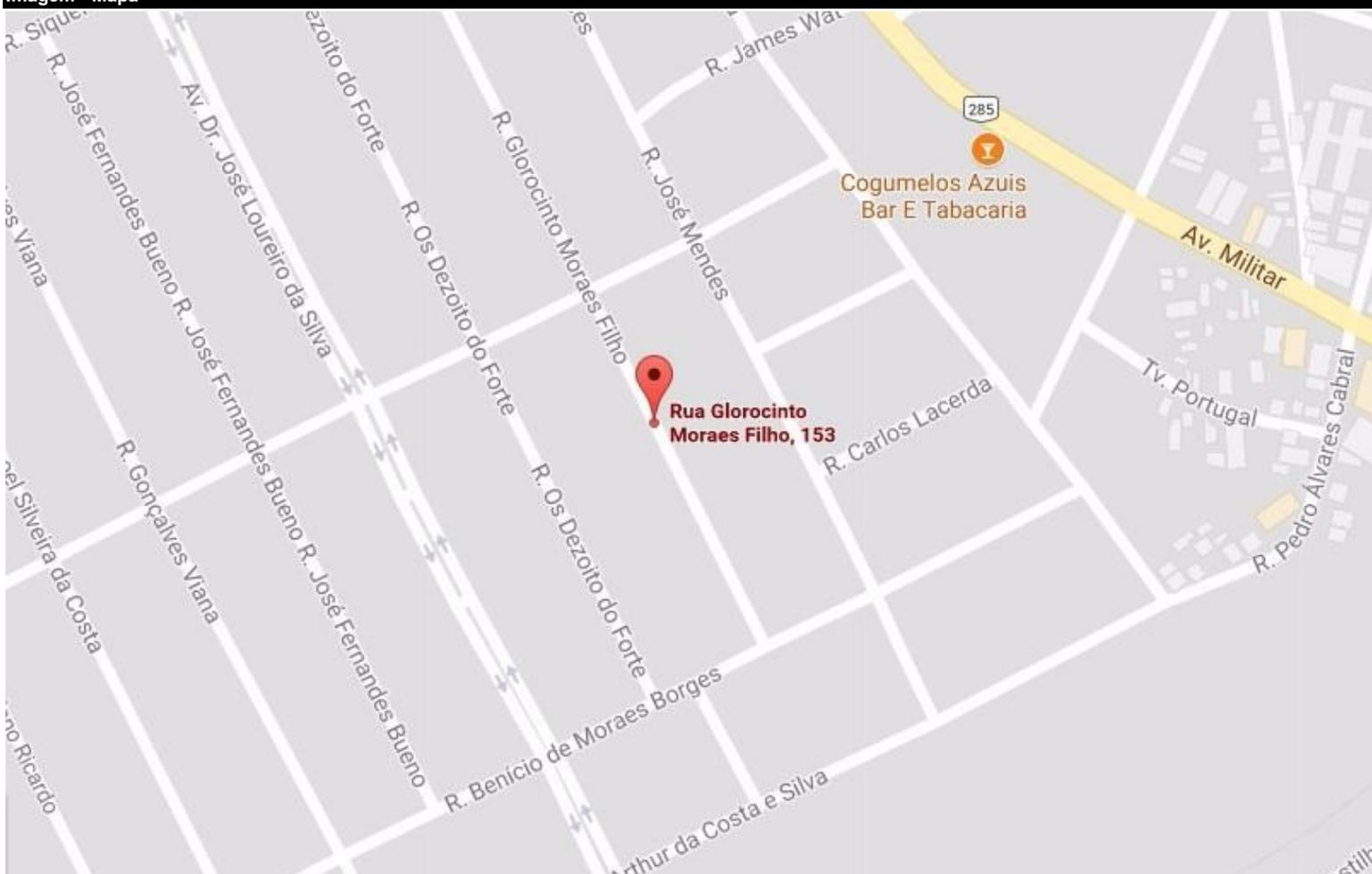


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 28/09/2017

Imagem - Mapa



Representação: Mapa