

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Maira Maria Trevisan Pressi		Nº CPF / CNPJ 65985060004		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.800.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 42.036	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 0		Matrícula: 42.036	
Logradouro R VEREADOR LUCINDO JOAO ANDREOLA		Nº 634		Andar	
Bairro SANTO ANTAO		Cidade BENTO GONCALVES		UF RS	
		CEP 95702-702		Latitude -29.190653	
				Longitude -51.498411	
Caracterização da Região					
<b>Região</b> <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		<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 <b>Tipo Pavimentação:</b> 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 Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b>		<b>Padrão da Região:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input 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"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 682,50 m²    Testada (Frente): 15,00 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 1,000000 %    Fundos: _____ m    Lado Esquerdo: _____ m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante</b> Vistoria: EXTERNA		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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					
<b>Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
<b>Nº Andares Tipo:</b>		<b>Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades:</b>	
				<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição dos Andares</b>		<b>Uso 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 type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 5 <b>Ano Construção</b>	
				<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 checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso Imóvel:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Nº Banheiros:</b> 2	
<b>Fachada Pintura</b>		<b>Esquadrias</b> Aluminio		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado</b> 2	
				<b>Nº Dormitórios</b> 2	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 322,18 m²    Área Comum (m²): 0,00 m²    Área Total (m²): 322,18 m² Área Averbada: _____ m²    Área não Averbada _____ m²		<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 2    Descobertas 8    Privativas 10		<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

**QUESTÕES COMPLEMENTARES**

- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Sim                                 | Não                                 |
| Data da Vistoria: 23/04/2018   |                                     |                                     |
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi enviado o IPTU.  |                                     |                                     |
| 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?                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi enviado o IPTU.  |                                     |                                     |
| 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**

CALCULO DE CONSTRUÇÃO - 322,18M² X CUB RS - (R\$ 2199,37 X 2 = R\$ 4398,74) X 0,95 FIDADE X 0,94 FOFERTA = R\$ 1.265.547,15

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

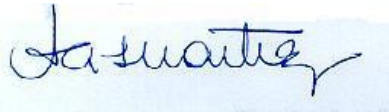
1	Logradouro R OSVALDO FILIPPON	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro SANTO ANTAO	Cidade BENTO GONCALVES	UF RS	CEP 95702-700	Latitude -29.189831 Longitude -51.501373		
	Descrição 3 suítes sendo uma suíte máster com hidromassagem e closet, banheiro social, cozinha, sala de estar com acesso ao deck, depósito, área de serviço, água quente, churrasqueira e garagem para 03 automóveis. Amplo quintal e piscina com aquecimento solar.			Fonte de Informações AUXILIADORA PREDIAL	Telefone (54) 3462-6262		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.350.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2018	Valor m² R\$ 4.821,43	Padrão Alto	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m²) 495,00	Área da Edificação (m²) 280,00
	Área Privativa 280		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 55		
2	Logradouro R PROFESSOR RAYMUNDO CARVALHO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro SANTO ANTAO	Cidade BENTO GONCALVES	UF RS	CEP 95702-710	Latitude -29.182163 Longitude -51.497842		
	Descrição 4 dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social e lavabo. Sala de estar, cozinha, área de serviço e quarto que pode ser adaptado em escritório. Com ar condicionado, portão eletrônico, aquecimento de água, 3 vagas de garagem			Fonte de Informações GNATTA	Telefone (54) 3461-3117		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2018	Valor m² R\$ 4.230,77	Padrão Alto	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 260,00
	Área Privativa 260		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 55		
3	Logradouro R VEREADOR LUCINDO JOAO ANDREOLA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro SANTO ANTAO	Cidade BENTO GONCALVES	UF RS	CEP 95702-702	Latitude -29.190678 Longitude -51.501418		
	Descrição 3 dormitórios, sendo 02 suítes americanas e 01 suíte master com closet, garagem para até 03 veículos com despensa, churrasqueira e fogão campeiro, área de serviço com despensa e lavabo, pátio nas laterais, gás encanado, ar condicionado tipo split, água quente, piso tabuão na área social e íntima e cerâmica nas áreas frias.			Fonte de Informações AUXILIADORA	Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.810.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2018	Valor m² R\$ 5.727,85	Padrão Alto	Testada (Frente) 14,00	Área do Terreno (em m²) 700,00	Área da Edificação (m²) 316,00
	Área Privativa 316		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 55		
4	Logradouro AV NELSON CARRARO	Nº SN	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro SANTO ANTAO	Cidade BENTO GONCALVES	UF RS	CEP 95702-690	Latitude 0 Longitude 0		
	Descrição Constituída por 02 pavimentos, sendo no primeiro com cozinha com churrasqueira, lavanderia, sala de estar e jantar, escritório, despensa, quarto de brinquedo e acesso ao quintal. No segundo pavimento possui 3 dormitórios sendo um suíte com banheira e sacada, banheiros sociais, estar íntimo e amplas sacadas. E ainda conta com tubulação de aquecimento da lareira em todos ambientes, aproveitamento da água da chuva, espera para fogão a lenha, água quente.			Fonte de Informações CASA MAIORI	Telefone (54) 3702-3722		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.970.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2018	Valor m² R\$ 6.334,41	Padrão Alto	Testada (Frente) 15,00	Área do Terreno (em m²) 900,00	Área da Edificação (m²) 311,00
	Área Privativa 311		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 55		
5	Logradouro R VEREADOR LUCINDO JOAO ANDREOLA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro SANTO ANTAO	Cidade BENTO GONCALVES	UF RS	CEP 95702-702	Latitude -29.190678 Longitude -51.501418		
	Descrição São 02 níveis, sendo no primeiro garagem para 02 automóveis, com churrasqueira rotativa, bifeira e fogão campeiro, lavanderia, cozinha americana, sala de estar e jantar e 02 lavabos. No segundo andar, 03 dormitórios sendo 01 suíte com banheira, estar íntimo, banho social e sacadas. Piso porcelanato na área social, assoalho de grábia na área íntima, massa corrida nas paredes, vidros duplos, ar condicionado, calefação, sistema de alarme com espera para câmeras, infra vermelho e amplo quintal com espera para piscina.			Fonte de Informações CASA MAIORI	Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.595.000,00	Data Venda / Oferta 24/04/2018	Valor m² R\$ 5.696,43	Padrão Alto	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m²) 600,00	Área da Edificação (m²) 280,00
	Área Privativa 280		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 55		

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	280,00	1.350.000,00	4.821,43	0,9400	0,9700	1,0000	1,0400	1,0500	4.800,63	
Amostra 2	260,00	1.100.000,00	4.230,77	0,9400	0,9600	1,0000	1,0800	1,1000	4.535,60	
Amostra 3	316,00	1.810.000,00	5.727,85	0,9400	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	5.330,34	
Amostra 4	311,00	1.970.000,00	6.334,41	0,9400	0,9900	0,9500	0,9300	1,0000	5.208,06	
Amostra 5	280,00	1.595.000,00	5.696,43	0,9400	0,9700	1,0000	1,0300	1,0000	5.349,83	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		5.044,89
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.531,42
									Valor Máximo	6.558,36

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 682,50	Valor m²: R\$ 527,20	Valor Terreno: R\$ 359.815,51
Área da Edificação (m²): 322,18	Valor m²: R\$ 3.928,07	Valor Edificação: R\$ 1.265.547,15
Valor de Liquidez: R\$ 1.141.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.625.362,66
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 1.630.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 360.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta mil reais
Valor Edificação	R\$ 1.270.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e setenta 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
42.036	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 1.630.000,00	Valor por extenso: um milhão e seiscentos e trinta mil reais			

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa ENGENHARIA AHM	Nome do Avaliador ANA HELENA MARTINEZ	CREA / CAU A18674-0
Local e Data PORTO ALEGRE 24/04/2018		

"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**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto**

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



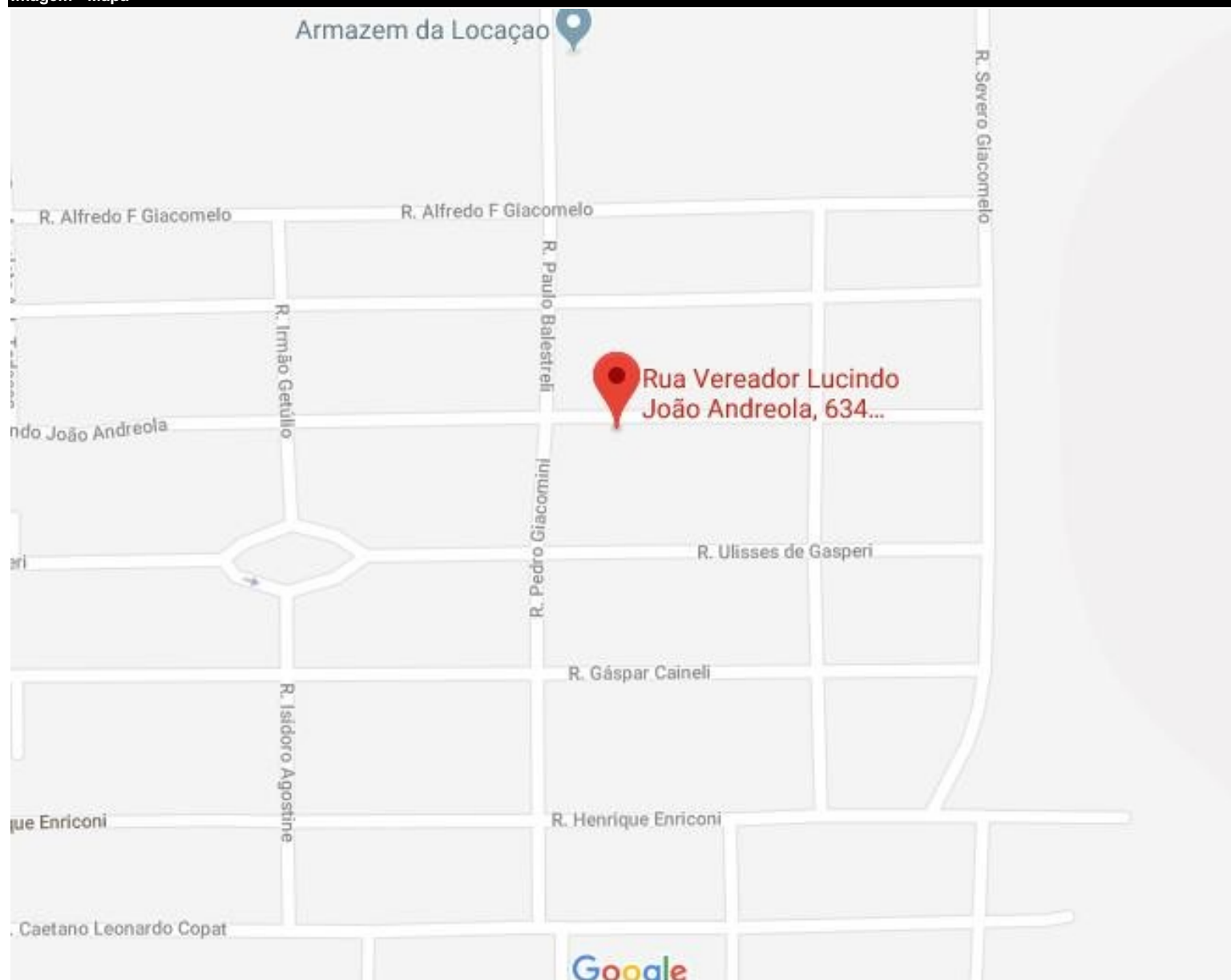
Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa