

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Carlos Allan Rodrigues Pinheiro Crossett		Nº CPF / CNPJ 81556063091		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 149.121,76		Data Venda		Nº Controle Interno 90.060	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 3		Matrícula: 90.060	
Logradouro R BALDOINO BOTTINI		Nº 84		Andar	
Bairro ABERTA DOS MORROS		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	
		CEP 91787-775		Latitude -30.156199	
				Longitude -51.181252	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <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 type="checkbox"/> Médio <input checked="" 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): 125,00 m² Testada (Frente): 5,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 5,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <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					
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
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	
Descrição dos Andares		Uso do Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Condomínio <input 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 type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" 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 17 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		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	
				Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 66,80 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 66,80 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 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: 06/11/2017		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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

Dados obtidos da matrícula 90.060 do 3º CRI de Porto Alegre: sobrado com área construída de 66,80 m², área do terreno de 125 m². Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Balduino Bottini nº 84. 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 sobrado residencial de padrão baixo aparentemente habitado, 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 31,16% para liquidação forçada.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R LELIS LEO GARCIA ESPARTEL	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.2 km
	Bairro ABERTA DOS MORROS	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91787-842	Latitude -30.158890
	Descrição Obs.: Casa com 2 dormitórios, sala jantar, banheiro social, área de serviço e pátio			Fonte de Informações Kotel Imobiliária	Telefone (51) 99475-7272
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Idade Aparente 10	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 319.000,00	Data Venda / Oferta 06/11/2017	Valor m² R\$ 4.761,19	Padrão Baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 67	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R DARCY DE BASTOS GERMANN	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.6 km
	Bairro ABERTA DOS MORROS	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91787-853	Latitude
	Descrição Obs.: Casa com 2 dormitórios, 2 banheiros, sala de estar/jantar, churrasqueira e 2 vagas de garagem.			Fonte de Informações Guarida Imóveis	Telefone (51) 3327-9001
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Idade Aparente 7	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 245.000,00	Data Venda / Oferta 06/11/2017	Valor m² R\$ 3.712,12	Padrão Baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 66	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R RUDY THOMAZ BOLOGNESI	Nº 415	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.7 km
	Bairro ABERTA DOS MORROS	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91787-851	Latitude
	Descrição Obs.: Casa com 3 dormitórios, sala jantar, banheiro social, área de serviço e pátio			Fonte de Informações Timóteo Dorneles	Telefone (51) 3241-9988
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 10	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 314.999,00	Data Venda / Oferta 06/11/2017	Valor m² R\$ 4.846,14	Padrão Baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 65	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R CARLOS MAXIMILIANO FAYET	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.2 km
	Bairro ABERTA DOS MORROS	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91787-860	Latitude
	Descrição Obs.: Casa com 3 dormitórios, sala jantar, banheiro social, área de serviço e pátio			Fonte de Informações Guarida Imóveis	Telefone (54) 13327-9001
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Idade Aparente 6	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 266.000,00	Data Venda / Oferta 06/11/2017	Valor m² R\$ 4.092,31	Padrão Baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 65	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R BALDOINO BOTTINI	Nº 150	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.5 km
	Bairro ABERTA DOS MORROS	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91787-775	Latitude -30.156770
	Descrição Obs.: Casa com 2 dormitórios, sala jantar, banheiro social, área de serviço.			Fonte de Informações Auxiliadora Predial	Telefone (51) 3083-1313
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Idade Aparente 8	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 06/11/2017	Valor m² R\$ 3.582,09	Padrão Baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 67	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo			
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	67,00	319.000,00	4.761,19	3.472,01			
Amostra 2	66,00	245.000,00	3.712,12	2.919,56			
Amostra 3	65,00	314.999,00	4.846,14	3.708,36			
Amostra 4	65,00	266.000,00	4.092,31	3.170,58			
Amostra 5	67,00	240.000,00	3.582,09	2.822,59			
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS			
				Saneamento das Amostras (+/-30%)			
				Valor Mínimo		2.253,03	
				Valor Máximo		4.184,21	

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 66,80	Valor m²: R\$ 3.218,56	Valor Edificação: R\$ 215.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 148.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 215.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 215.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 215.000,00	Valor por extenso: duzentos e quinze 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
90.060	0	Indefinido		66,80	R\$ 215.000,00
Valor Imóvel	R\$ 215.000,00	Valor por extenso: duzentos e quinze 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 06/11/2017	
---	---

"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 06/11/2017



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 06/11/2017



Representação Fachada

Descrição

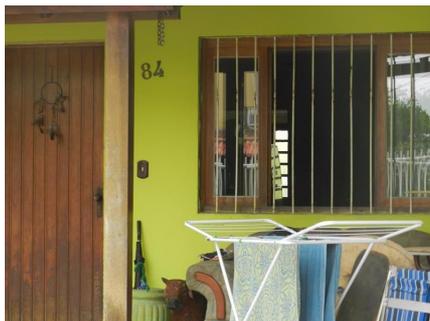
Data Foto 06/11/2017



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 06/11/2017



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 06/11/2017



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 06/11/2017

Fotos da Amostra 1

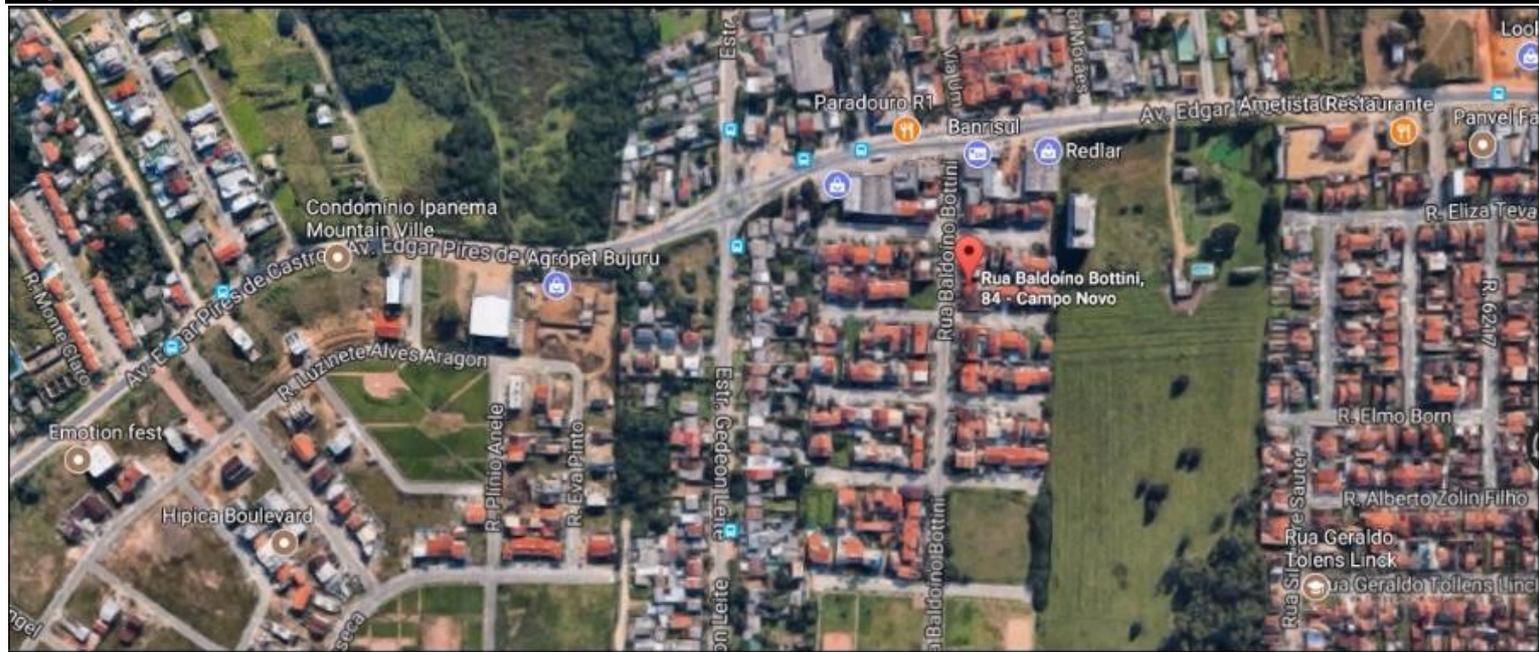
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

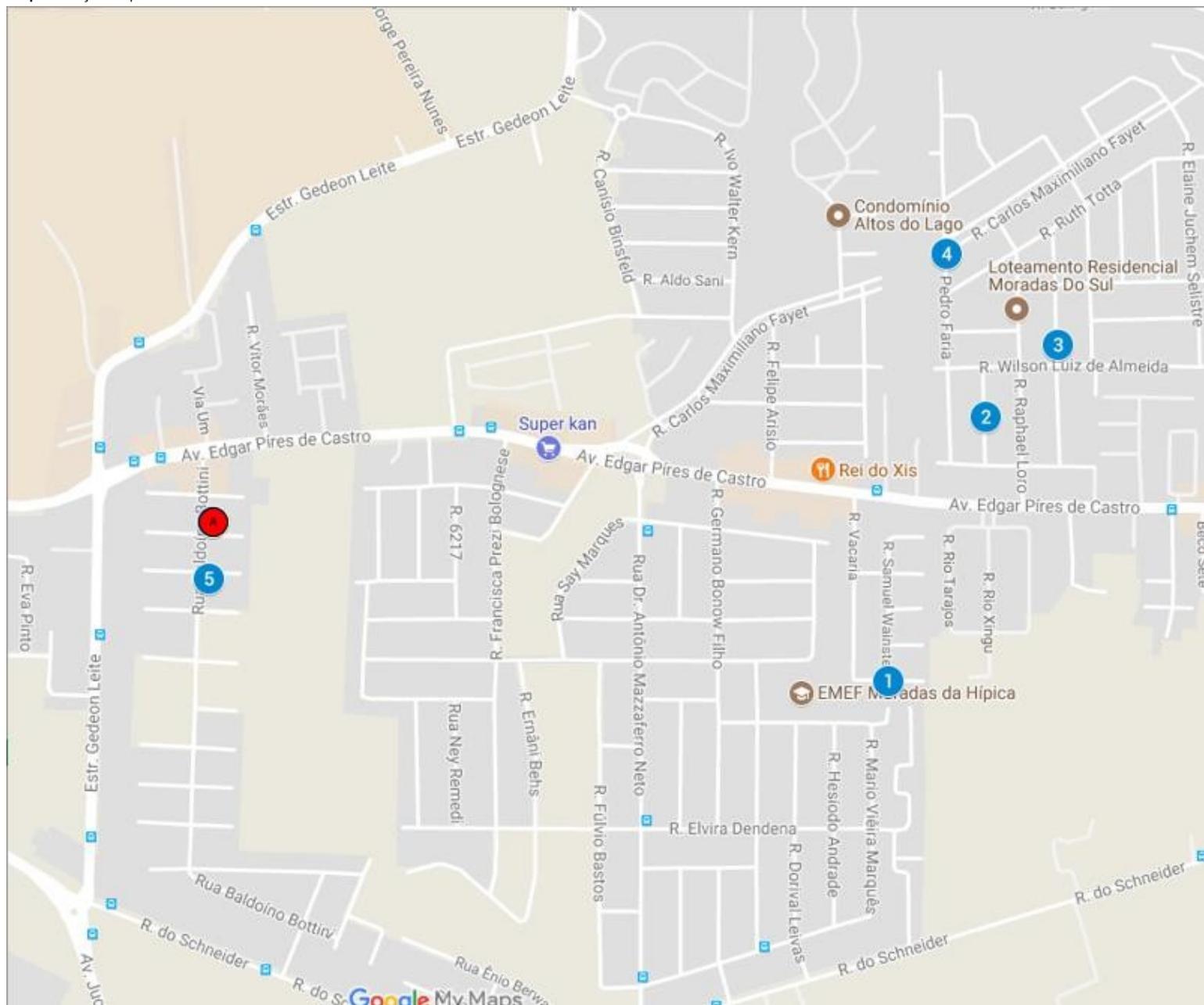
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa