

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Marco Antonio Lima Benites		Nº CPF / CNPJ 36860190000		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 530.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 82.940	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 4		Matrícula: 82.940	
Logradouro R OURO PRETO		Nº 482		Andar	
Bairro JARDIM FLORESTA		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	
		CEP 91040-610		Latitude -30.002212	
				Longitude -51.154954	
Caracterização da Região					
Região <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		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 checked="" 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 Uso 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"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 392,04 m² Testada (Frente): 9,90 m Lado Direito: 39,60 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 9,90 m Lado Esquerdo: 39,60 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 Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
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		Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
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"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <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		Nº Banheiros: 1	
Fachada Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	
Nº Dormitórios 1		Dimensões Área Privativa: 314,10 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 314,10 m² Área Averbada: 314,1 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: 22/08/2018

- 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?

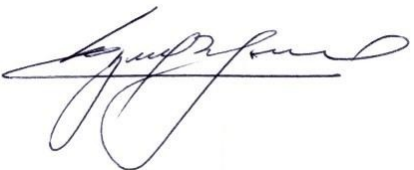
Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 82940 do 4º CRI de Porto Alegre-RS: casa 482 com área construída de 314,10 m² e área do terreno de 392,04 m², com direito a 1 vaga. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Ouro Preto nº 482. 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 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 30,11 % para liquidação forçada.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R MONTE ALEGRE	Nº 137	Andar	Complemento SB	Proximidade do Imóvel 0.22 km		
	Bairro JARDIM FLORESTA	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91040-120	Latitude -30.003030	Longitude -51.156250	
Descrição Sobrado contendo: sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro social, 04 dormitórios (sendo 1 suite) e garagem				Fonte de Informações ACAL Neg. Imob		Telefone (51) 3032-6585	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 7	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 24/08/2018	Valor m² R\$ 3.654,49	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 391,00	Área da Edificação (m²) 301,00	
Área Privativa 301			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R DA GRACA	Nº 84	Andar	Complemento SB	Proximidade do Imóvel 0.6 km		
	Bairro JARDIM FLORESTA	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91040-500	Latitude -30.003630	Longitude -51.158176	
Descrição Sobrado contendo: sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro social, 04 dormitórios (sendo 1 suite) e garagem				Fonte de Informações Elo 8 Imoveis		Telefone (51) 3022-4848	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 7	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.080.000,00	Data Venda / Oferta 24/08/2018	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 442,00	Área da Edificação (m²) 270,00	
Área Privativa 270			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R AUGUSTO ATTILIO GIORDANI	Nº S/N	Andar	Complemento SB	Proximidade do Imóvel 1.6 km		
	Bairro SAO SEBASTIAO	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91060-240	Latitude -30.002313	Longitude -51.143782	
Descrição Sobrado contendo: sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro social, 03 dormitórios (sendo 1 suite) e garagem				Fonte de Informações Foxter Imóveis		Telefone (51) 3083-7777	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.120.000,00	Data Venda / Oferta 24/08/2018	Valor m² R\$ 4.516,13	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 326,00	Área da Edificação (m²) 248,00	
Área Privativa 248			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro AV PASTOR ERNESTO SCHLIEPER	Nº S/N	Andar	Complemento SB	Proximidade do Imóvel 1.2 km		
	Bairro SAO SEBASTIAO	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91060-550	Latitude -29.999560	Longitude -51.146180	
Descrição Sobrado contendo: sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro social, 04 dormitórios (sendo 2 suites) e garagem				Fonte de Informações Panam Imóveis		Telefone (51) 3340-9500	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.166.000,00	Data Venda / Oferta 24/08/2018	Valor m² R\$ 3.303,12	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 453,00	Área da Edificação (m²) 353,00	
Área Privativa 353			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV ASSIS CHATEAUBRIAND	Nº 115	Andar	Complemento SB	Proximidade do Imóvel 1.4 km		
	Bairro SAO SEBASTIAO	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91060-440	Latitude -30.002904	Longitude -51.145732	
Descrição Sobrado contendo: sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro social, 04 dormitórios (sendo 1 suite) e garagem				Fonte de Informações Auxiliadora Predial		Telefone (51) 3337-0303	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00	Data Venda / Oferta 24/08/2018	Valor m² R\$ 4.400,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 250,00	
Área Privativa 250			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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	301,00	1.100.000,00	3.654,49	0,9000	0,9900	0,8400	1,0000	1,0000	2.750,93	
Amostra 2	270,00	1.080.000,00	4.000,00	0,9000	0,9800	0,8400	0,9900	1,0000	2.940,68	
Amostra 3	248,00	1.120.000,00	4.516,13	0,9000	0,9700	0,7900	1,0200	0,9200	2.932,02	
Amostra 4	353,00	1.166.000,00	3.303,12	0,9000	1,0100	0,8800	0,9800	1,0000	2.615,08	
Amostra 5	250,00	1.100.000,00	4.400,00	0,9000	0,9700	0,8200	1,0300	0,9500	3.086,91	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.865,33
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 2.005,59 Valor Máximo 3.724,66
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 314,10			Valor m²: R\$ 2.865,33			Valor Edificação: R\$ 900.000,00				
Valor de Liquidez: R\$ 629.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 900.000,00				
			Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:			R\$ 900.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 900.000,00	Valor por extenso: novecentos 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	Valor de Liquidação Forçada				
82.940	0	Indefinido		314,10	R\$ 900.000,00	R\$ 629.000,00				
Valor Imóvel	R\$ 900.000,00	Valor por extenso: novecentos 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 24/08/2018										

"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 22/08/2018



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 22/08/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/08/2018



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 22/08/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/08/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/08/2018



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 22/08/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/08/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/08/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/08/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/08/2018

Fotos da Amostra 5

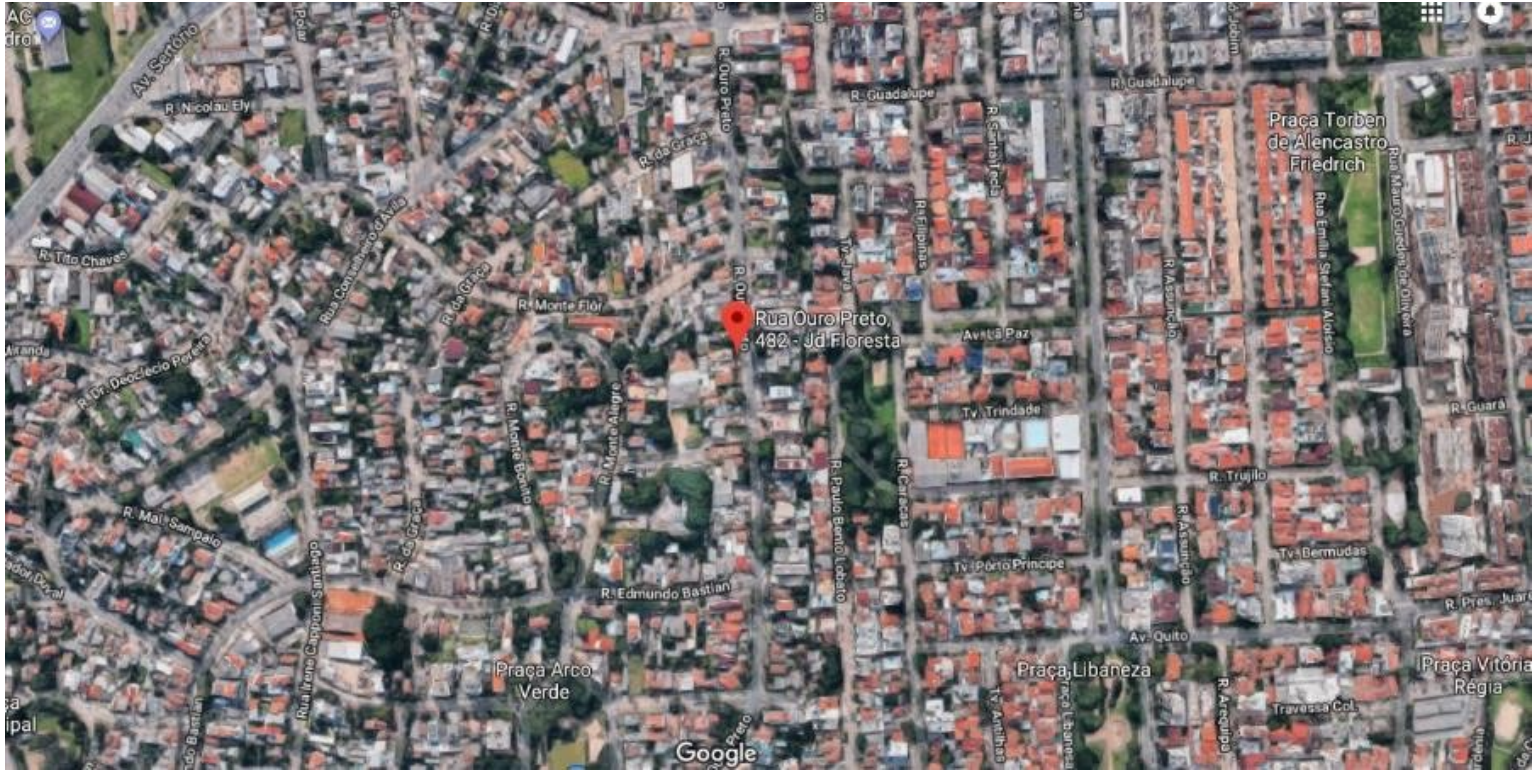


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/08/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa