

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Jhenifer Da Silva Schelske		Nº CPF / CNPJ 03421092001		Nome Empreendimento Conjunto Residencial Villa São Jorge	
Valor Compra Venda R\$ 220.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 42.428	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 0		Matrícula: 42.428	
Logradouro R SAO JORGE		Nº 281		Andar	
Bairro SAO JOSE		Cidade SAPUCAIA DO SUL		UF RS	
				CEP 93218-410	
				Latitude -29.818326	
				Longitude -51.147216	
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 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 checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,200000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Externa		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <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					
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:		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 checked="" 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"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 5 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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:		Nº Banheiros: 1	
Fachada Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	
				Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 75,04 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 75,04 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 1 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: 12/04/2018

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

Observações Finais

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

1	Logradouro R EUCLIDES CORREA MACHADO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro FREITAS	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93218-142	Latitude	Longitude		
	Descrição Sobrado 2 dormitórios, 1 vaga			Fonte de Informações Souza dos Santos Imob.		Telefone (51) 9809-4012		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 259.000,00	Data Venda / Oferta 13/04/2018	Valor m² R\$ 3.700,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00	
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 55			
2	Logradouro R MAJOR DE SOUZA LIMA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro SAO JOSE	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93218-240	Latitude -29.814357	Longitude -51.144206		
	Descrição Sobrado 2 dormitórios, 1 vaga			Fonte de Informações Sapucaia Imob.		Telefone (51) 99928-5300		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros	Idade Aparente 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta 13/04/2018	Valor m² R\$ 3.035,71	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 112,00	
	Área Privativa 112		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R GENERAL OSORIO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CENTRO	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93214-410	Latitude -29.823157	Longitude -51.153473		
	Descrição Sobrado 2 dormitórios, 1 vaga, semi mobiliado			Fonte de Informações Botega Imob.		Telefone (51) 99868-4646		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 244.000,00	Data Venda / Oferta 13/04/2018	Valor m² R\$ 3.873,01	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 63,00	
	Área Privativa 63		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 55			
4	Logradouro R CARAMURU	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro CENTRO	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93224-510	Latitude -29.830930	Longitude -51.155160		
	Descrição Sobrado 3 dormitórios, 1 vaga			Fonte de Informações Mariani Imob.		Telefone (51) 3474-1726		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros	Idade Aparente 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 289.000,00	Data Venda / Oferta 13/04/2018	Valor m² R\$ 3.481,92	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 83,00	
	Área Privativa 83		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R TROPEIROS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro PASQUALINI	Cidade SAPUCAIA DO SUL	UF RS	CEP 93224-660	Latitude -29.834918	Longitude -51.134550		
	Descrição Sobrado 2 dormitórios, 1 vaga			Fonte de Informações Botega Imob.		Telefone (51) 99868-4646		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 13/04/2018	Valor m² R\$ 3.214,28	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 84,00	
	Área Privativa 84		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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	70,00	259.000,00	3.700,00	0,9000	0,9827	1,0000	1,0000	3.272,39
Amostra 2	112,00	340.000,00	3.035,71	0,9000	1,0513	1,0000	0,9500	2.728,68
Amostra 3	63,00	244.000,00	3.873,01	0,9000	0,9572	0,9500	1,0000	3.169,69
Amostra 4	83,00	289.000,00	3.481,92	0,9000	1,0255	1,0000	0,9500	3.052,96
Amostra 5	84,00	270.000,00	3.214,28	0,9000	1,0286	1,0000	1,0000	2.975,59
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Equivalência, (4) - Fator Idade e Estado Conservação								MÉDIAS DAS AMOSTRAS
								Saneamento das Amostras (+/-30%)
								Valor Mínimo
								Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 75,04	Valor m²: R\$ 3.039,86	Valor Edificação: R\$ 228.111,09
Valor de Liquidez: R\$ 161.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 228.111,09
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 230.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

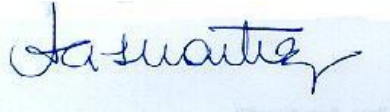
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 230.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
	0	Indefinido			

Valor Imóvel R\$ 230.000,00 Valor por extenso: duzentos 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 13/04/2018		

"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 12/04/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/04/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/04/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/04/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/04/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/04/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/04/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 12/04/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/04/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/04/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/04/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/04/2018

Fotos da Amostra 5

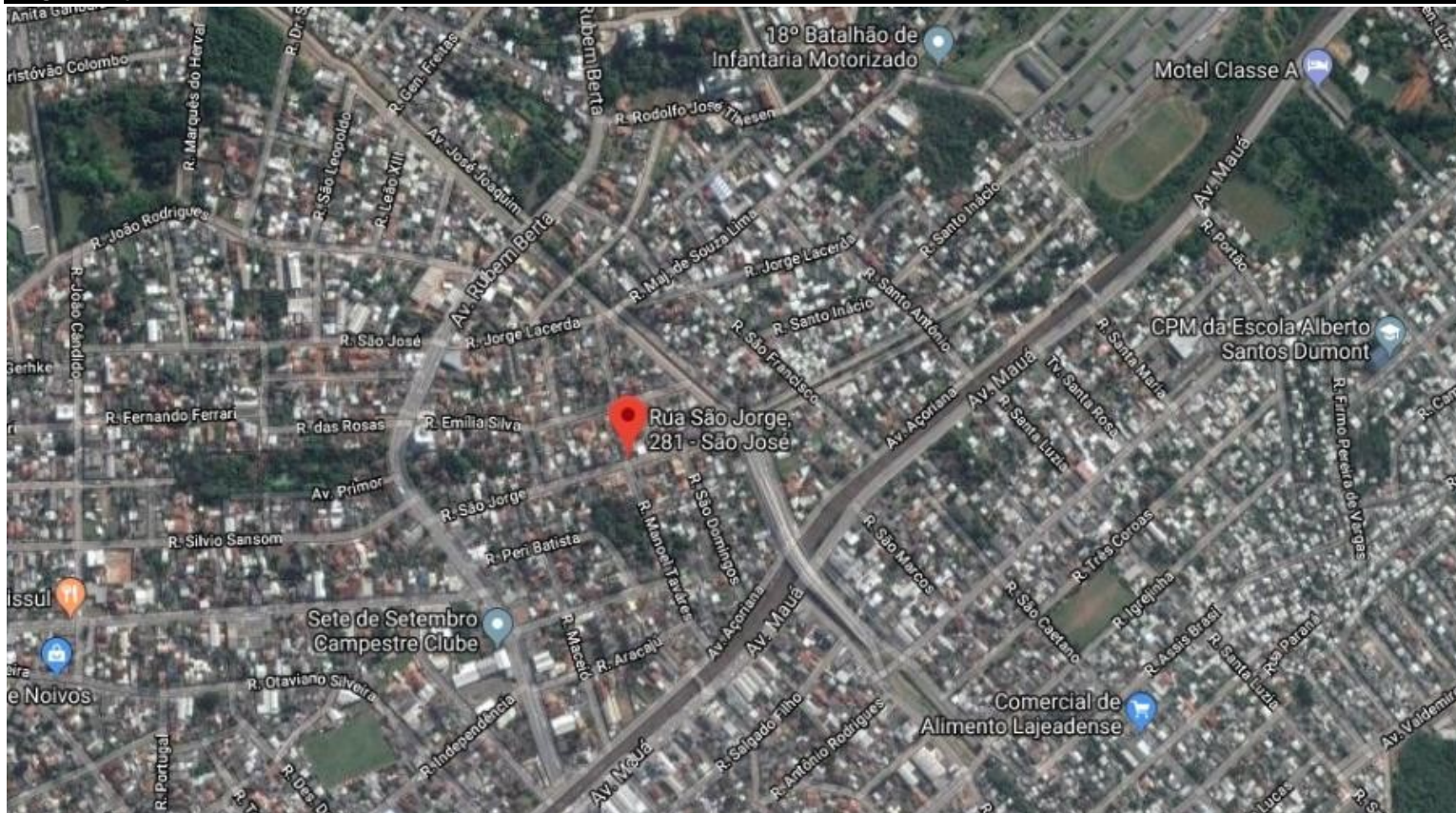


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/04/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa