

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Maicon Dias Da Silva		Nº CPF / CNPJ 83185887034	Nome Empreendimento Conjunto Habitacional PM1E1- Beco dos Peixotos	
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 56.796	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 0	Matrícula: 56.796	
Logradouro R Q		Nº 61	Andar	
Bairro KRAHE		Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94435-860
			Latitude	Longitude

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 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: Terra		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): 180,00 m² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: 22,50 m Fração Ideal: 1,000000 % Fundos: 8,00 m Lado Esquerdo: 22,50 m	
---	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 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 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		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 20 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 type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	

Uso Imóvel: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria		
--------------------------------	--	--	--	--	--

Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 156,09 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 159,09 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: 06/10/2017

- 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

CÁLCULO DE BENFEITORIAS 156,09M² X CUB BAIXO R\$ - 1.381,41 X 0,9 FOFERTA X 0,8 FIDADE X 0,8 EQUIV = R\$ 124.199,59

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

1	Logradouro R Q	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro KRAHE	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94435-860	Latitude	Longitude		
	Descrição TERRENO PLANO EM RUA SEM PAVIMENTAÇÃO			Fonte de Informações REALIZA		Telefone (51) 3485-2443		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 73.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2017	Valor m² R\$ 208,57	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 350,00	Área da Edificação (m²) 350,00	
	Área Privativa 350		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
2	Logradouro R F	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro KRAHE	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94435-880	Latitude	Longitude		
	Descrição TERRENO PLANO EM RUA PAVIMENTADA			Fonte de Informações HIDALGO		Telefone (51) 3082-3411		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2017	Valor m² R\$ 366,00	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 300,00	
	Área Privativa 300		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
3	Logradouro R A	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro KRAHE	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94435-850	Latitude	Longitude		
	Descrição TERRENO PLANO EM RUA PAVIMENTADA			Fonte de Informações G E G		Telefone (51) 3492-3519		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 55.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2017	Valor m² R\$ 166,66	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 11,00	Área do Terreno (em m²) 330,00	Área da Edificação (m²) 330,00	
	Área Privativa 330		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
4	Logradouro R Q	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro KRAHE	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94435-860	Latitude	Longitude		
	Descrição TERRENO PLANO EM RUA SEM PAVIMENTAÇÃO			Fonte de Informações AUXILIADORA		Telefone (51) 98545-5555		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 75.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2017	Valor m² R\$ 208,33	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 360,00	
	Área Privativa 360		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
5	Logradouro R M	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km			
	Bairro KRAHE	Cidade VIAMAO	UF RS	CEP 94435-870	Latitude	Longitude		
	Descrição TERRENO PLANO EM RUA SEM PAVIMENTAÇÃO			Fonte de Informações AUXILIADORA		Telefone (51) 3061-1011		
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel		
	Valor Venda / Oferta R\$ 138.000,00	Data Venda / Oferta 05/10/2017	Valor m² R\$ 158,62	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 15,00	Área do Terreno (em m²) 870,00	Área da Edificação (m²) 870,00	
	Área Privativa 870		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			

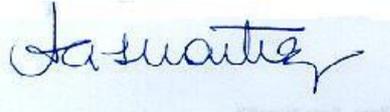
Tabela de homogeneização

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	350,00	73.000,00	208,57	0,9	0,97	1	1	182,08	
Amostra 2	300,00	110.000,00	366,00	0,9	0,95	0,8	0,9	225,31	
Amostra 3	330,00	55.000,00	166,66	0,9	0,96	0,9	1	129,59	
Amostra 4	360,00	75.000,00	208,33	0,9	0,97	1	1	181,87	
Amostra 5	870,00	138.000,00	158,62	0,9	1,05	1	1	149,90	
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Equivalência, (4) - Localização								Saneamento das Amostras (+/-30%)	
								Valor Mínimo	121,63
								Valor Máximo	225,88

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 180,00	Valor m²: R\$ 173,75	Valor Terreno: R\$ 31.275,00
Área da Edificação (m²): 156,09	Valor m²: R\$ 780,69	Valor Edificação: R\$ 124.199,59
Valor de Liquidez: R\$ 108.500,00	Valor Imóvel:	R\$ 155.474,59
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 155.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento					
Valor Terreno	R\$ 30.000,00	Valor por extenso: trinta mil reais			
Valor Edificação	R\$ 125.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e cinco 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
56.796	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco 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 19/10/2017		

"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



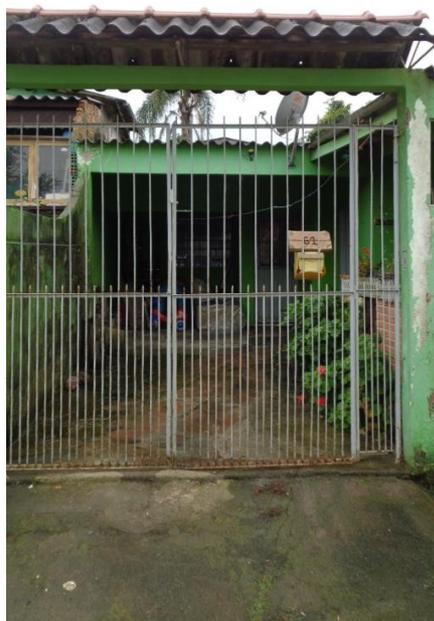
Representação Fachada
Descrição
Data Foto



Representação Fachada
Descrição
Data Foto



Representação Fachada
Descrição
Data Foto



Representação Fachada
Descrição
Data Foto



Representação Fachada
Descrição
Data Foto



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 05/10/2017



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
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

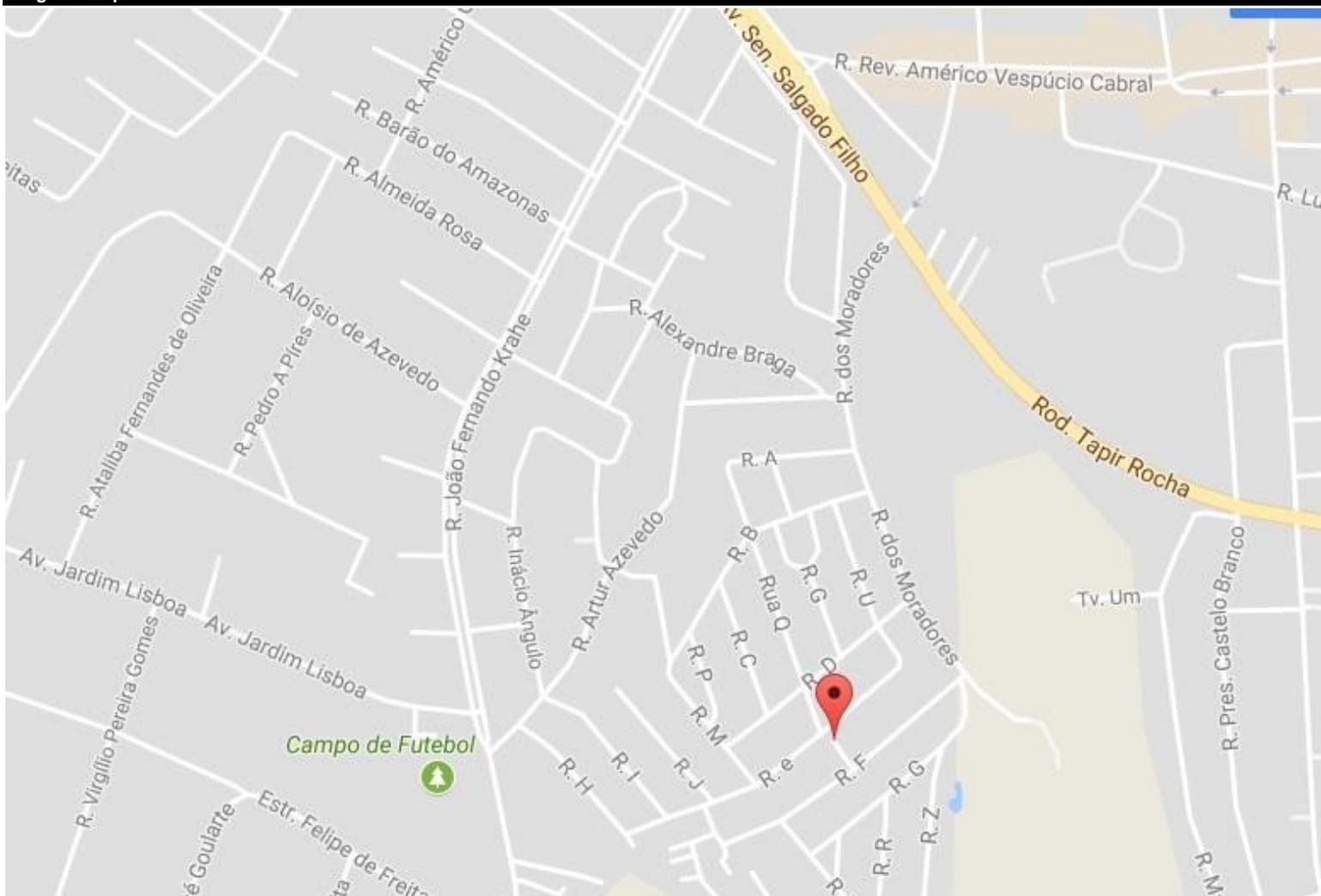


Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa