

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Mauro Luis Wagner		Nº CPF / CNPJ 46107169091	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 425.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 19.002	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 19.002	
Logradouro R ALDUINO FILIPON		Nº 293	Andar	Complemento
Bairro/Setor CENTRO	Cidade GETULIO VARGAS	UF RS	CEP 99900-000	Latitude -27.872790 Longitude -52.221520

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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 Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <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"/> Sistema/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"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - 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/Setor 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/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 455,71 m² Testada (Frente): 14,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 1,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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 Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº Andares/Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio <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 Avaliando <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(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Índice Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Andares do Imóvel Avaliando 2	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 0	
Dimensões Área Privativa: 181,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 181,00 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 2 / 7

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	194,20	139.900,00	720,39	1,0000	0,8900	641,15
Amostra 2	300,00	215.000,00	716,66	1,0000	0,9400	673,66
Amostra 3	262,00	132.000,00	503,81	1,0000	0,9300	468,54
Amostra 4	230,00	130.000,00	565,21	1,0000	0,9400	531,30
Amostra 5	330,00	215.000,00	651,50	1,0000	0,9200	599,38
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área				MÉDIAS DAS AMOSTRAS		582,81
				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 407,96
						Valor Máximo 757,65

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 455,71	Valor m²: R\$ 582,81	Valor Terreno: R\$ 265.592,34
Área da Edificação (m²): 181,00	Valor m²: R\$ 1.632,91	Valor Edificação: R\$ 295.557,85
Valor de Liquidez: R\$ 392.700,00	Valor Imóvel:	R\$ 561.150,19
	Valor total da avaliação:	R\$ 561.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 265.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 296.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e seis 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
19.002	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 561.000,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta e um mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação

ENGENHARIA AHM

Nome do Avaliador

ANA HELENA MARTINEZ

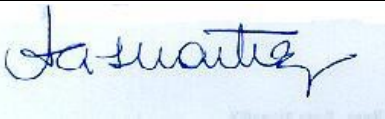
CREA / CAU

A18674-0

Local e Data

PORTO ALEGRE

11/12/2020



"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 imóvelavaliado, 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"

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel		
<div><p>9 de dez de 2020 10:38:34 -27°52'25,91148"S -52°13'19,31484"W 131 Rua Antônio Galina Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Vista da Rua</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>	<div><p>9 de dez de 2020 10:38:28 -27°52'25,91148"S -52°13'19,31484"W 131 Rua Antônio Galina Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Vista da Rua</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>	<div><p>9 de dez de 2020 10:27:11 -27°52'23,39224"S -52°13'18,31148"W 270 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Vista da Rua</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>
<div><p>9 de dez de 2020 10:32:45 -27°52'22,78153"S -52°13'18,62299"W 270 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Lateral</p><p>Descrição CÔRREGO - LADO ESQUERDO</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>	<div><p>9 de dez de 2020 10:27:30 -27°52'22,30187"S -52°13'17,3586"W 290 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Lateral</p><p>Descrição CÔRREGO - LADO ESQUERDO</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>	<div><p>9 de dez de 2020 10:32:37 -27°52'22,80353"S -52°13'18,60398"W 270 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Lateral</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>
<div><p>9 de dez de 2020 10:32:45 -27°52'22,78153"S -52°13'18,62299"W 270 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Lateral</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>	<div><p>9 de dez de 2020 10:32:41 -27°52'22,77682"S -52°13'18,61889"W 270 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Lateral</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>	<div><p>9 de dez de 2020 10:30:50 -27°52'22,8283"S -52°13'18,06852"W 270 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Fachada Principal</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>
<div><p>9 de dez de 2020 10:31:43 -27°52'22,03691"S -52°13'17,7784"W 293 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Fachada Principal</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>	<div><p>9 de dez de 2020 10:31:29 -27°52'21,99529"S -52°13'17,85745"W 293 Rua Dois Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Identificação Numérica</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>	<div><p>9 de dez de 2020 10:35:35 -27°52'21,59936"S -52°13'17,2781"W 312 Rua Três Santa Catarina Getúlio Vargas Rio Grande do Sul</p></div> <div><p>Representação Lateral</p><p>Descrição</p><p>Data Foto 09/12/2020</p></div>

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

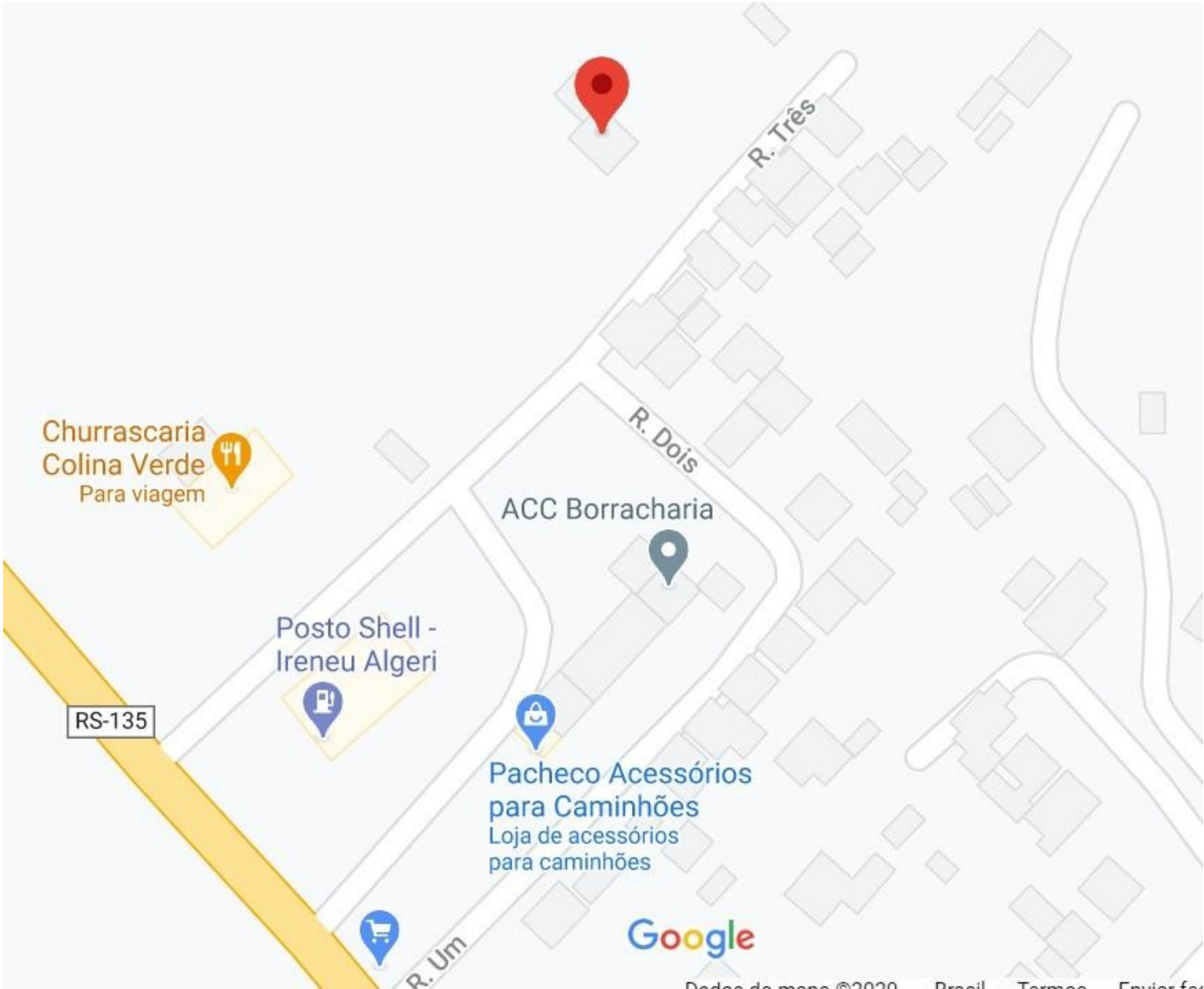


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa