

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"/> Cisterna/Poço Artesiano		Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Tipo Pavimentação: Asfalto				
Serviços Públicos e Comunitários Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" 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		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		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
Terreno Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> (Acidentado)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 455,71 m ² 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 Avaliado				
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado				
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 Avaliado <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 15 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação
Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo				
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 2
Dimensões Área Privativa: 181,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 181,00 m ²		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

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

Data da Vistoria: 09/12/2020

- 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 sinal 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 possui suspeitas de contaminação?

Sim

Não

Observações Finais

Ao lado do imóvel há um córrego, entretanto sem risco de inundação, aproximadamente 40,00 metros de distância da construção. Construção está localizada a 100,00 metros de um posto de combustível, sem risco de contaminação. CÁLCULO DE CONSTRUÇÃO - 181 M² x R\$ 2043,70 CUB R1N SINDUSCON RS X 0,85 FIDADE X 0,94 FOFERTA = R\$ 295.557,85. Devido ao baixo número de ofertas da região foram utilizados elementos comparativos de venda (transação). Imóvel está habitado pelo Sr. Mauro.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R PROFESSOR FRANCISCO STAVINSKI		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor	Cidade GETULIO VARGAS	UF RS	CEP 99900-000	Latitude -27.893978	Longitude -52.229421		
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Serafini Imob.		Telefone (54) 3341-4020		
Status Vendido		Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 139.900,00	Data Venda / Oferta 09/12/2020	Valor m ² R\$ 720,39	Padrão	Testada (Frente) 9,71	Área Total do Terreno (em m ²) 194,20	Área da Edificação (m ²) 194,20		
Área Privativa 194,2		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				
2	Logradouro R H		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor	Cidade GETULIO VARGAS	UF RS	CEP 99900-000	Latitude -27.891296	Longitude -52.239707		
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Serafini Imob.		Telefone		
Status Vendido		Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2020	Valor m ² R\$ 716,66	Padrão	Testada (Frente) 20,00	Área Total do Terreno (em m ²) 300,00	Área da Edificação (m ²) 300,00		
Área Privativa 300		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				
3	Logradouro R PEDRO TONIOLLO		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor	Cidade GETULIO VARGAS	UF RS	CEP 99900-000	Latitude -27.891415	Longitude -52.224325		
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Serafini Imob.		Telefone		
Status Vendido		Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 132.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2020	Valor m ² R\$ 503,81	Padrão	Testada (Frente) 7,50	Área Total do Terreno (em m ²) 262,00	Área da Edificação (m ²) 262,00		
Área Privativa 262		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				
4	Logradouro R JOSE CORTESE		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor	Cidade GETULIO VARGAS	UF RS	CEP 99900-000	Latitude -27.883336	Longitude -52.228673		
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Serafini Imob.		Telefone		
Status Vendido		Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2020	Valor m ² R\$ 565,21	Padrão	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m ²) 230,00	Área da Edificação (m ²) 230,00		
Área Privativa 230		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				
5	Logradouro AV BORGES DE MEDEIROS		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel	km
	Bairro/Setor	Cidade GETULIO VARGAS	UF RS	CEP 99900-000	Latitude -27.892676	Longitude -52.230452		
Descrição TERRENO				Fonte de Informações Serafini Imob.		Telefone		
Status Vendido		Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2020	Valor m ² R\$ 651,50	Padrão	Testada (Frente) 22,00	Área Total do Terreno (em m ²) 330,00	Área da Edificação (m ²) 330,00		
Área Privativa 330		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I		
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo		
Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m ²)
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		
				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo
						407,96
						Valor Máximo
						757,65

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 455,71	Valor m ² : R\$ 582,81	Valor Terreno: R\$ 265.592,34
Área da Edificação (m ²): 181,00	Valor m ² : 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

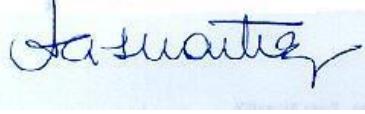
Valor Terreno	R\$ 265.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 296.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e seis mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m ²)	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 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 09/12/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 09/12/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 09/12/2020



Representação Lateral

Descrição CÔRREGO - LADO ESQUERDO

Data Foto 09/12/2020



Representação Lateral

Descrição CÔRREGO - LADO ESQUERDO

Data Foto 09/12/2020



Representação Lateral

Descrição

Data Foto 09/12/2020



Representação Lateral

Descrição

Data Foto 09/12/2020



Representação Lateral

Descrição

Data Foto 09/12/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/12/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/12/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 09/12/2020



Representação Lateral

Descrição

Data Foto 09/12/2020

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

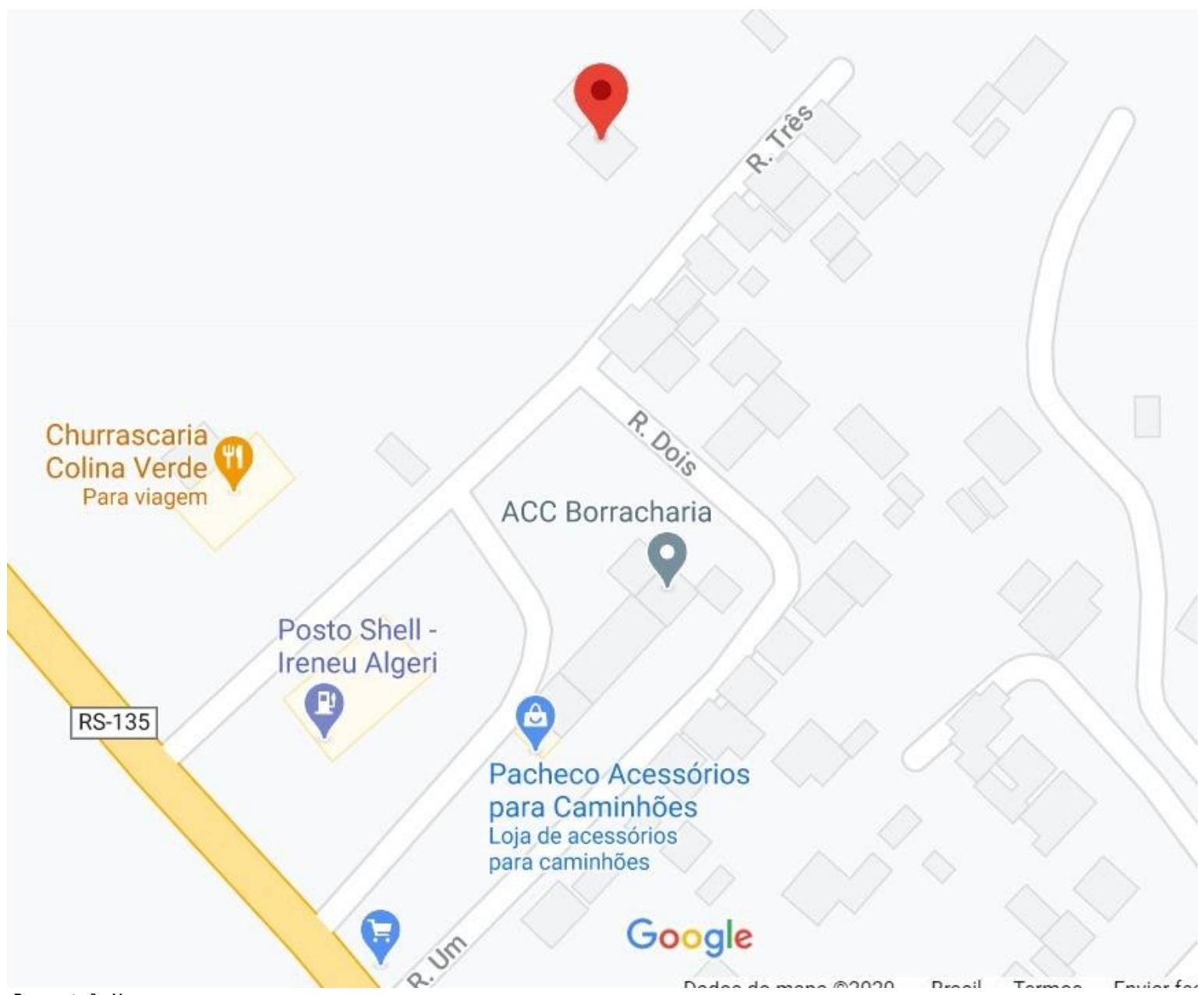
Descrição

Data Foto

Imagen - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa