

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Empresa Construtora Ernesto Woebcke				Nº CPF / CNPJ 92758788000118			Nome Empreendimento Edifício Macau				
Valor Compra Venda R\$ 370.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 54.190				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 1			Matrícula: 54.190				
Logradouro R MARQUES DO POMBAL				Nº 783			Andar		Complemento AP 604		
Bairro MOINHOS DE VENTO				Cidade PORTO ALEGRE			UF RS		CEP 90540-001	Latitude -30.019748	Longitude -51.196475
Caracterização da Região											
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Misto				Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado				Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque				Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista Permanente			
Terreno											
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)				Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 2,413400 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês	<input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Comercial		Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo				Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
Infraestrutura do Edifício <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft				Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Comercial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1			
Fachada Vidro		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1				Nº Dormitórios 0			
Dimensões Área Privativa: 49,66 m² Área Averbada: m² Área Comum (m²): 27,34 m² Área Total (m²): 77,00 m² Área não Averbada m²				Nº Vagas Estacionamento 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		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

Sim

Não

Data da Vistoria: 06/06/2019

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 possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 54.190 - Sala 604 / 54.240 - Box 25 - 1º Zona de RGI da Comarca de Porto Alegre/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Trata-se de sala comercial 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. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Marques do Pombal nº 783.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R QUINTINO BOCAIUVA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.8 km

Bairro RIO BRANCO

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 90440-051

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Sala comercial contendo: sala ampla com divisões, lavabo, copa e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Foxter Imóveis

Telefone (51) 3083-7773

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 0

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 9

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2019

Valor m² R\$ 7.407,41

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 54,00

Área Privativa 54

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R 24 DE OUTUBRO

Nº 850

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.8 km

Bairro MOINHOS DE VENTO

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 90510-000

Latitude -30.024021

Longitude -51.200143

Descrição Sala comercial contendo: sala ampla com divisões, lavabo, copa e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Maffer Imóveis

Telefone (51) 3029-3030

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 0

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 315.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2019

Valor m² R\$ 7.325,58

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 43,00

Área Privativa 43

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R LUCIANA DE ABREU

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.2 km

Bairro MOINHOS DE VENTO

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 90570-060

Latitude -30.024006

Longitude -51.203940

Descrição Sala comercial contendo: sala ampla com divisões, lavabo, copa e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Foxter Imóveis

Telefone (51) 3083-7773

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 0

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2019

Valor m² R\$ 8.653,60

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 39,29

Área Privativa 39.29

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R MARQUES DO POMBAL

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.15 km

Bairro MOINHOS DE VENTO

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 90540-001

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Sala comercial contendo: sala ampla com divisões, lavabo, copa e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Foxter Imóveis

Telefone (51) 3083-7773

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 0

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2019

Valor m² R\$ 6.829,27

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 41,00

Área Privativa 41

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R MARQUES DO POMBAL

Nº 783

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro MOINHOS DE VENTO

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 90540-001

Latitude -30.019748

Longitude -51.196475

Descrição Sala comercial contendo: sala ampla com divisões, lavabo, copa e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Private Imóveis

Telefone (51) 3276-2040

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 0

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 07/06/2019

Valor m² R\$ 6.400,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	54,00	400.000,00	7.407,41	0,9000	1,0100	0,9100	6.097,65
Amostra 2	43,00	315.000,00	7.325,58	0,9000	0,9800	0,9200	5.945,30
Amostra 3	39,29	340.000,00	8.653,60	0,9000	0,9700	0,8500	6.432,04
Amostra 4	41,00	280.000,00	6.829,27	0,9000	0,9800	1,0000	6.000,82
Amostra 5	50,00	320.000,00	6.400,00	0,9000	1,0000	1,0000	5.764,87
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS			6.040,70
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação				Saneamento das Amostras (+/-30%)			4.233,69
							7.862,58

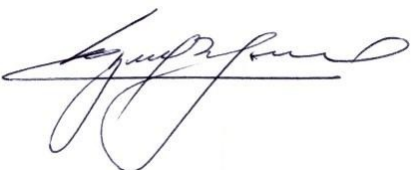
Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 49,66	Valor m²: R\$ 6.040,70	Valor Edificação: R\$ 300.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00	Valor Imóvel: R\$ 300.000,00	
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 300.000,00	

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos 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
54.190	1	Sala Comercial	Conjunto 604	49,66	R\$ 260.000,00	R\$ 182.000,00
54.240	1	Vaga de Garagem	Box 25	12,00	R\$ 40.000,00	R\$ 28.000,00
Valor Imóvel	R\$ 300.000,00	Valor por extenso: trezentos 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 07/06/2019	
---	---

"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 06/06/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/06/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/06/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/06/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/06/2019

Fotos da Amostra 2



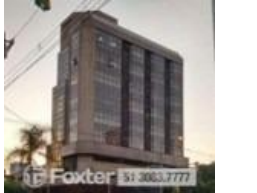
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/06/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/06/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/06/2019

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/06/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa