

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	Infraestrutura Urbana				Restritivos:
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<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"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado
<input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano		
Misto		Tipo Pavimentação: Asfalto			

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro				Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente	
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input checked="" type="checkbox"/> Shopping	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	
Outro - Descrever Abaixo						
			Limites do Bairro			

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões		
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	Área (em m²): 0,00	m²	Testada (Frente): 0,00 m
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Fração Ideal: 2,413400	%	Fundos _____ m

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
---------------------	-----------------------------	----------------------------------

Tipo de Acompanhante	Corretor	Proprietário / Construtora	Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	Responsável Construtora	Engenheiro da Obra	Zelador	Outro - Descrever Abaixo
----------------------	----------	----------------------------	--	-------------------------	--------------------	---------	--------------------------

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado							
Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos			Uso do Edifício: Comercial		Padrão de Construção do Edifício		Estado Conservação Edifício

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos			Uso do Edifício: Comercial		Padrão de Construção do Edifício		Estado Conservação Edifício
					<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
					<input type="checkbox"/> Normal-baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<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"/> 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		

Type Imóvel Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/> Galpão	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma	<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo	<input type="checkbox"/> Loft		
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				

Uso Imóvel: Comercial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 1
Fachada Vidro	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1

Dimensões		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	Face Imóvel
Área Privativa: 49,66 m²	Área Comum (m²): 27,34 m²	Área Total (m²): 77,00 m²	<input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Área Averbada:	Área não Averbada	m²	

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: 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 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

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 m ² R\$ 7.407,41	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 54,00	
Área Privativa 54		Área Comum (m ²)			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 m ² R\$ 7.325,58	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 43,00	
Área Privativa 43		Área Comum (m ²)			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 m ² R\$ 8.653,60	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 39,29	
Área Privativa 39,29		Área Comum (m ²)			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 m ² R\$ 6.829,27	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 41,00	
Área Privativa 41		Área Comum (m ²)			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 m ² R\$ 6.400,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 50,00	
Área Privativa 50		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		

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)	(3)	Homogeneização (R\$/m ²)
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%)						Valor Mínimo 4.233,69
							Valor Máximo 7.862,58

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 49,66	Valor m ² : R\$ 6.040,70	Valor Edificação: R\$ 300.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00	Valor Imóvel: Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 300.000,00 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:

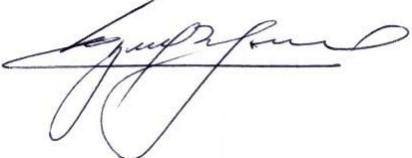
Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m ²)	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

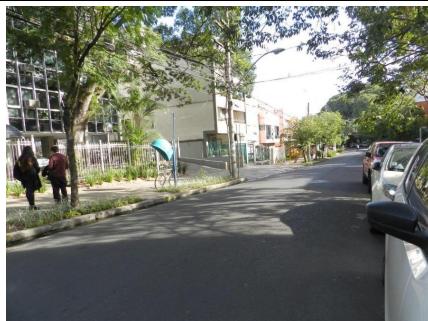
Fotos imóvel



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

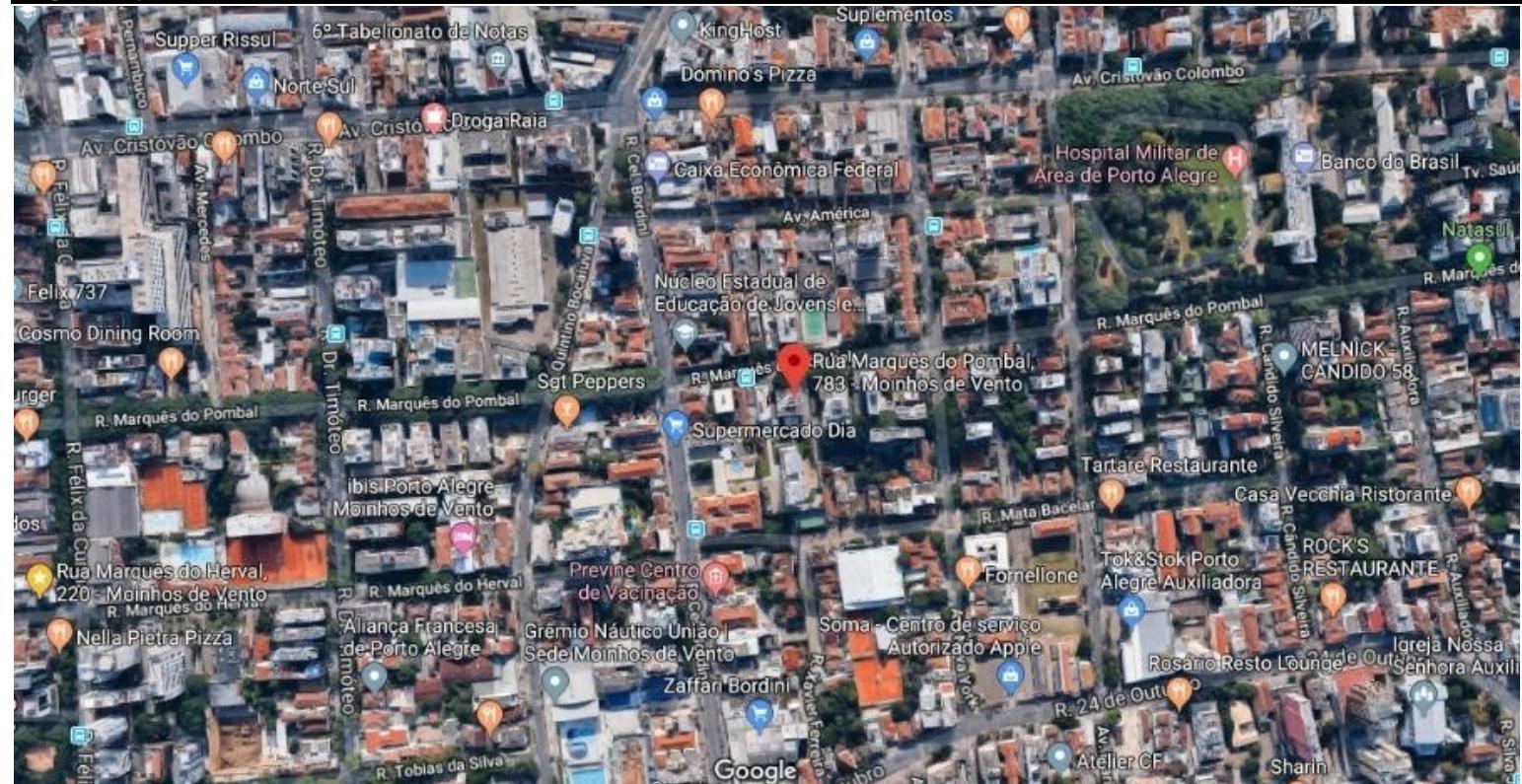


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 07/06/2019

Imagen - Mapa



Representação: Mapa