



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SALETE GRIS SEIBT				Nº CPF / CNPJ 65420527049			Nome Empreendimento Condomínio Icon				
Valor Compra Venda R\$ 505.969,13				Data Venda			Nº Controle Interno 178.937				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 4			Matrícula: 178.937				
Logradouro AV ASSIS BRASIL				Nº 4550			Andar		Complemento TOR 2 SL 902		
Bairro SAO SEBASTIAO				Cidade PORTO ALEGRE			UF RS		CEP 91110-000	Latitude -30.007180	Longitude -51.141070
Caracterização da Região											
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 <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 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"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <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 Uso 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"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-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 / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)				Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 0,155200 % Fundos 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 checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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											
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input checked="" type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Comercial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1			
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio				Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 1		
Dimensões Área Privativa: 61,62 m² Área Comum (m²): 53,12 m² Área Total (m²): 114,74 m² Área Averbada: 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

Data da Vistoria: 12/12/2018

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Não foi fornecido 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?

Não foi fornecido IPTU do imóvel.

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?

Sim

Não

☐☒☒☐☐☒☒☐☒☐☒☐☒☐☒☐☒☐☒☐☒☐☒☐☒☐☐☒

Observações Finais

Dados obtidos das matrículas 178.937 e 179.158 do 4º CRI de Porto Alegre: sala° 902 com área privativa de 61,62 m², área total de 114,74 m² e fração ideal de 0,1424%, box 165 com área privativa de 10,58 m², área total de 15,35 m² e fração ideal de 0,0128%. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme Matrícula e Local, imóvel está situado no endereço Avenida Assis Brasil nº 4.550. Não foi possível realizar vistoria interna, uma vez que não havia ninguém no local no momento da vistoria. 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. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda e o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 31,80% para liquidação forçada.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno

1	Logradouro R ALBERTO SILVA		Nº 43	Andar	Complemento SL COMERCIAL		Proximidade do Imóvel 1 km	
	Bairro VILA IPIRANGA		Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91370-000		Latitude -30.013306	Longitude -51.150034
	Descrição Obs.: Sala comercial contendo: sala ampla, banheiro e garagem				Fonte de Informações Guarida Imóveis		Telefone (51) 3327-9001	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Ótimo	
	Valor Venda / Oferta R\$ 466.900,00	Data Venda / Oferta 13/12/2018	Valor m² R\$ 10.150,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 46,00	
	Área Privativa 46			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R ALVARES CABRAL		Nº 314	Andar	Complemento SL COMERCIAL		Proximidade do Imóvel 2 km	
	Bairro CRISTO REDENTOR		Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91350-250		Latitude -30.013380	Longitude -51.157632
	Descrição Obs.: Sala comercial contendo: sala ampla, banheiro e garagem				Fonte de Informações Guarida Imóveis		Telefone (51) 3327-9001	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 13/12/2018	Valor m² R\$ 9.183,67	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 49,00	
	Área Privativa 49			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro AV ASSIS BRASIL		Nº 3535	Andar	Complemento SL COMERCIAL		Proximidade do Imóvel 1.1 km	
	Bairro CRISTO REDENTOR		Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91010-007		Latitude -30.010543	Longitude -51.151586
	Descrição Obs.: Sala comercial contendo: sala ampla, banheiro e garagem				Fonte de Informações Foxter Imóveis		Telefone (51) 3083-7777	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Ótimo	
	Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00	Data Venda / Oferta 13/12/2018	Valor m² R\$ 9.787,23	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 47,00	
	Área Privativa 47			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro AV ASSIS BRASIL		Nº 4550	Andar	Complemento SL COMERCIAL		Proximidade do Imóvel 0 km	
	Bairro SAO SEBASTIAO		Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91110-000		Latitude -30.007180	Longitude -51.141070
	Descrição Obs.: Sala comercial contendo: sala ampla, banheiro e garagem				Fonte de Informações Foxter Imóveis		Telefone (51) 3083-7777	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Ótimo	
	Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00	Data Venda / Oferta 13/12/2018	Valor m² R\$ 9.672,13	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 61,00	
	Área Privativa 61			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro AV ASSIS BRASIL		Nº 3535	Andar	Complemento SL COMERCIAL		Proximidade do Imóvel 1.1 km	
	Bairro CRISTO REDENTOR		Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 91010-007		Latitude -30.010543	Longitude -51.151586
	Descrição Obs.: Sala comercial contendo: sala ampla, banheiro e garagem				Fonte de Informações Panam Imoveis		Telefone (51) 3340-9500	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Ótimo	
	Valor Venda / Oferta R\$ 581.979,00	Data Venda / Oferta 13/12/2018	Valor m² R\$ 8.083,04	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 72,00	
	Área Privativa 72			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)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	46,00	466.900,00	10.150,00	0,9000	0,9600	0,9900	0,9600	8.379,77
Amostra 2	49,00	450.000,00	9.183,67	0,9000	0,9700	1,0100	1,0000	8.122,42
Amostra 3	47,00	460.000,00	9.787,23	0,9000	0,9700	0,9900	0,9700	8.169,26
Amostra 4	61,00	590.000,00	9.672,13	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	8.580,90
Amostra 5	72,00	581.979,00	8.083,04	0,9000	1,0200	0,9900	1,0000	7.321,26
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS 8.114,25
								Saneamento das Amostras (+/-30%) Valor Mínimo 5.680,31
								Valor Máximo 10.549,14

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 61,62	Valor m²: R\$ 8.114,25	Valor Edificação: R\$ 500.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 341.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 500.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 500.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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
178.937	1	Sala Comercial	Sala nº 902	61,62	R\$ 460.000,00	R\$ 314.000,00
179.158	1	Vaga de Garagem	Box nº 165	10,58	R\$ 40.000,00	R\$ 27.000,00

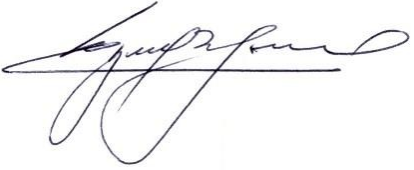
Valor Imóvel	R\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos mil reais
--------------	----------------	---

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
13/12/2018



"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 12/12/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 12/12/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/12/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/12/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/12/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/12/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/12/2018



Representação Fachada
Descrição estacionamento visitante
Data Foto 12/12/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/12/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 12/12/2018

Fotos da Amostra 1

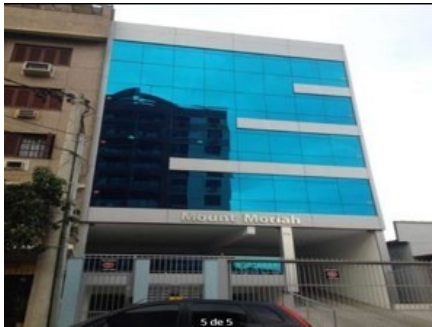


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/12/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/12/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/12/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/12/2018

Fotos da Amostra 5

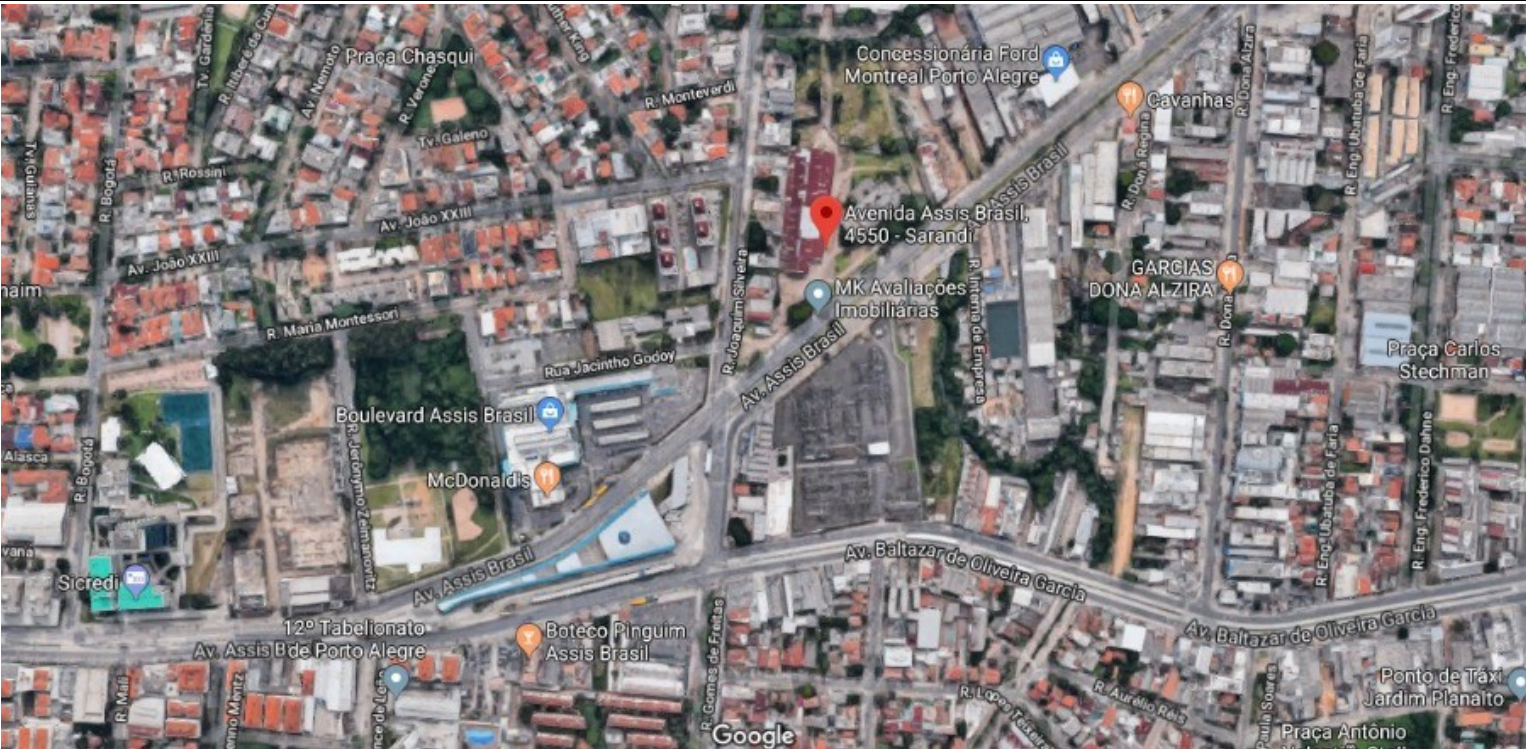


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/12/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa