

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	Infraestrutura Urbana			Restritivos:
<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	<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		<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	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"/> 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	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		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
Limites do Bairro				
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	Formato	Dimensões	
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Fração Ideal: 0,155200 %	Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		

Tipo de 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	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 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	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliando	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft	<input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Anos 1 Ano Construção	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<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		Nº Vagas Estacionamento			
Área Privativa: 61,62 m²	Área Comum (m²): 53,12 m²	Área Total (m²): 114,74 m²	Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		
Área Averbada: _____ m²		Área não Averbada: _____ m²	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.

Sim

Não

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?

Observações Finais

Dados obtidos das matrículas 178.937 e 179.158 do 4º CRI de Porto Alegre: salaº 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 externa 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 os 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
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
Valor Venda / Oferta R\$ 466.900,00		Data Venda / Oferta 13/12/2018		Valor m ² R\$ 10.150,00		Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) Área da Edificação (m ²) 46,00
Área Privativa 46			Área Comum (m ²)			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
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
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00		Data Venda / Oferta 13/12/2018		Valor m ² R\$ 9.183,67		Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) Área da Edificação (m ²) 49,00
Área Privativa 49			Área Comum (m ²)			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
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
Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00		Data Venda / Oferta 13/12/2018		Valor m ² R\$ 9.787,23		Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) Área da Edificação (m ²) 47,00
Área Privativa 47			Área Comum (m ²)			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
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
Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00		Data Venda / Oferta 13/12/2018		Valor m ² R\$ 9.672,13		Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) Área da Edificação (m ²) 61,00
Área Privativa 61			Área Comum (m ²)			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
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
Valor Venda / Oferta R\$ 581.979,00		Data Venda / Oferta 13/12/2018		Valor m ² R\$ 8.083,04		Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) Área da Edificação (m ²) 72,00
Área Privativa 72			Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogenização

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)	Grau de Precisão: I				Homogeneização (R\$/m ²)
				(1)	(2)	(3)	(4)	
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 (m ²): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 61,62	Valor m ² : 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 (m ²)	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

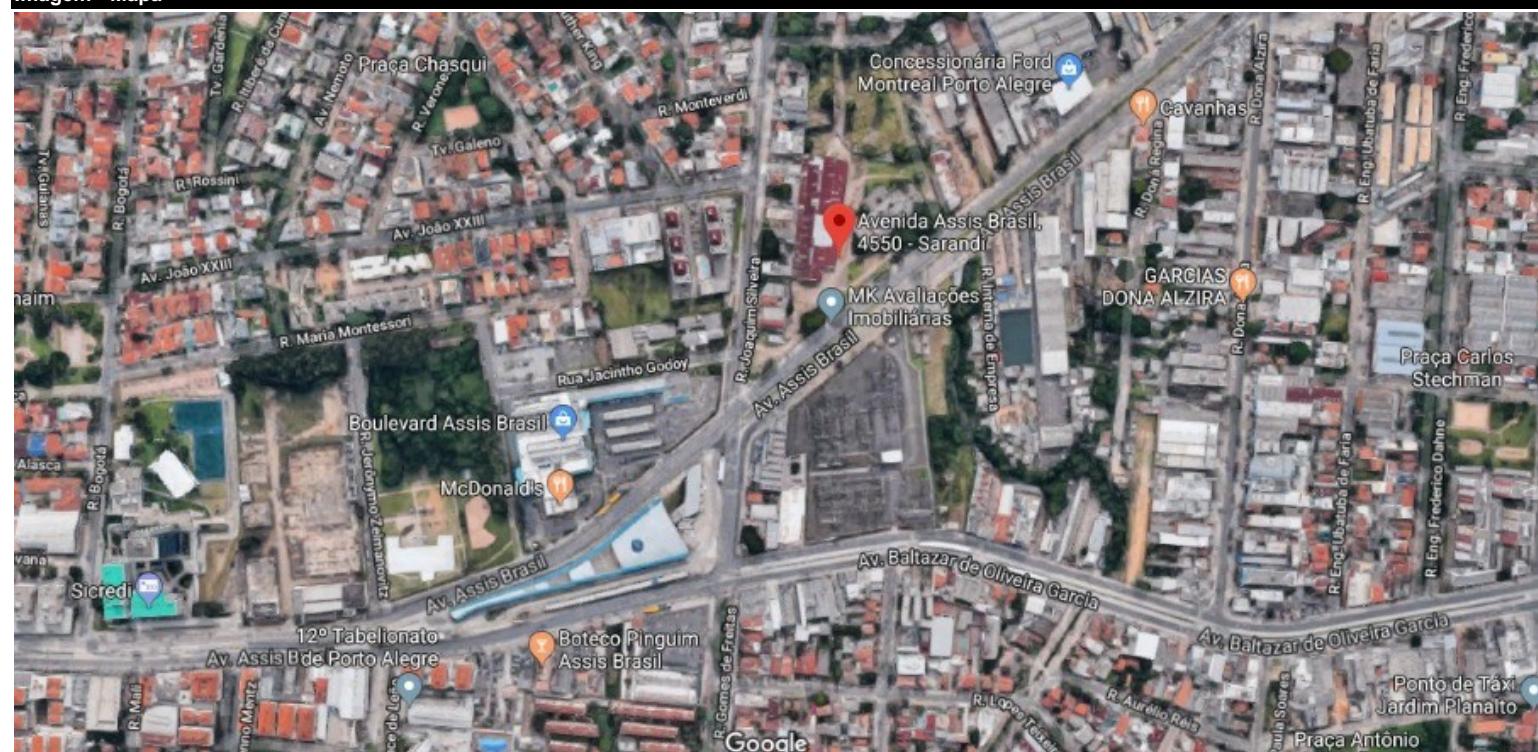


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 13/12/2018

Imagen - Mapa



Representação: Mapa