

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Sandro Batista Santos De Mattos	Nº CPF / CNPJ 43248616091	Nome Empreendimento Cond Monte Carlo		
Valor Compra Venda R\$ 375.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 32.059		
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 32.059		
Logradouro R ANDRADAS	Nº 163	Andar	Complemento AP 501	
Bairro CENTRO	Cidade RIO GRANDE	UF RS	CEP 96200-030	Latitude -32.032500 Longitude -52.095210

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana						Restritivos:	
<input checked="" 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"/> Favela	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental	
<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 type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano					
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 type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<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"/> Baixo	
<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"/> Menos de 25%	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal-baixo
<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> Residencial		
Limites do Bairro								

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico)	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Normal-alto

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio	SANDRO BATISTA SANTOS DE MATTOS	

Tipo de Acompanhante	Corretor	Proprietário / Construtora	Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	Responsável Construtora	Engenheiro da Obra	Zelador	Outro - Descrever Abaixo
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado	Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício:	Padrão de Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício
Nº Andares/Pavimentos: 12	Térreo + 12 pavimentos tipo	Misto	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <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	Padrão Acabamento Imóvel
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Salão de Festas
<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper
<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Piscina
	<input type="checkbox"/> Loja de Conveniência
	<input checked="" type="checkbox"/> Interfone
	<input type="checkbox"/> Sala de Jogos
	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica
	<input type="checkbox"/> TV a Cabo
	<input type="checkbox"/> TV Satélite
	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva
	<input type="checkbox"/> Depósito Individual
	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
	<input type="checkbox"/> Jardins

Tipo Imóvel Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção	<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: Residencial	Fechamento das Paredes:	Nº Banheiros:
Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	1
Dimensões	Nº Andares do Imóvel Avaliado	Nº Dormitórios
Área Privativa: 91,91 m ²	Área Comum (m ²): 13,14 m ²	1
	Área Total (m ²): 105,05 m ²	3
Área Averbada: 105,05 m ²	Área não Averbada 0 m ²	2

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	PARQUET	ALVENARIA	GESSO
Dormitório	3	PARQUET	ALVENARIA	GESSO
Banheiro Social	1	CERAMICA	CERAMICA	GESSO
Cozinha	1	CERAMICA	CERAMICA	GESSO
Área de Serviço Coberta	1	CERAMICA	CERAMICA	GESSO
Despensa	1	CERAMICA	CERAMICA	GESSO
Banheiro de Empregada	1	CERAMICA	CERAMICA	GESSO

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: 05/02/2019

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?

O imóvel não possui vaga de garagem

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

O imóvel não possui vaga de garagem

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?

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R VISCONDE DO RIO GRANDE		Nº 467	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km	
	Bairro CIDADE NOVA	Cidade RIO GRANDE	UF RS	CEP 96211-490	Latitude -32.037795	Longitude -52.107726	
Descrição apartamento de 75 metros quadrados está localizado no bairro Cidade Nova com 2 quartos e 1 banheiro.				Fonte de Informações SP Flats		Telefone (11) 99181-4834	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00		Data Venda / Oferta 05/02/2019	Valor m ² R\$ 3.333,33	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 75,00
Área Privativa 75		Área Comum (m ²) 75			Vida Útil (em anos) 40		
2	Logradouro R INTENDENTE CARVALHO		Nº 72	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km	
	Bairro VILA JUNCAO	Cidade RIO GRANDE	UF RS	CEP 96202-250	Latitude -32.051100	Longitude -52.119400	
Descrição 2 dormitórios, sendo um deles suíte, 2 banheiros, sala, cozinha, área, sacada com vista para lagoa e garagem com 2 VAGAS!				Fonte de Informações Mario Antonio Arpini - ME		Telefone (53) 99906-9187	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00		Data Venda / Oferta 05/02/2019	Valor m ² R\$ 3.513,51	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 74,00
Área Privativa 74		Área Comum (m ²) 74			Vida Útil (em anos) 44		
3	Logradouro AV 1 DE MAIO		Nº 72	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km	
	Bairro SAO PAULO	Cidade RIO GRANDE	UF RS	CEP 96202-332	Latitude -32.043538	Longitude -52.108296	
Descrição Apartamento 2 dormitórios, térreo, living/sala ampla, cozinha, banheiro, dispensa, área de serviço. Todas as peças bem amplas e iluminadas. Patio com garagem para 2 carros, sendo uma coberta e outra descoberta, com churrasqueira.				Fonte de Informações CREDITO REAL IMOVEIS E CONDOMÍNIOS SA		Telefone (51) 3214-1415	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00		Data Venda / Oferta 05/02/2019	Valor m ² R\$ 3.176,47	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 85,00
Área Privativa 85		Área Comum (m ²) 85			Vida Útil (em anos) 40		
4	Logradouro R MARECHAL FLORIANO PEIXOTO		Nº S/N	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km	
	Bairro CENTRO	Cidade RIO GRANDE	UF RS	CEP 96200-380	Latitude -32.031324	Longitude -52.091542	
Descrição Apto RIO GRANDE com 2 Dormitórios, Sala estar, Cozinha, Área serviço, Banheiro, Elevador, Piso Parquet/Ceramico.				Fonte de Informações MARQUES IMOVEIS CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA		Telefone (53) 3225-8455	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00		Data Venda / Oferta 05/02/2019	Valor m ² R\$ 3.000,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 80,00
Área Privativa 80		Área Comum (m ²) 80			Vida Útil (em anos) 35		
5	Logradouro R AQUIDABAN		Nº 684	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro CENTRO	Cidade RIO GRANDE	UF RS	CEP 96200-480	Latitude -32.032140	Longitude -52.103815	
Descrição Apartamento de 3 dormitórios, totalmente reformado, living 2 ambientes amplos, cozinha em ilha com copa e 1 vaga de garagem.				Fonte de Informações KR GESTAO DE NEGOCIOS LTDA - EPP		Telefone (51) 3557-7200	
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00		Data Venda / Oferta 05/02/2019	Valor m ² R\$ 3.111,11	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 90,00
Área Privativa 90		Área Comum (m ²) 90			Vida Útil (em anos) 45		

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	75,00	250.000,00	3.333,33	0,9400	1,0000	0,9500	1,0500	3.125,50
Amostra 2	74,00	260.000,00	3.513,51	0,9400	0,9400	0,9000	1,0500	2.933,79
Amostra 3	85,00	270.000,00	3.176,47	0,9400	1,0000	0,9000	1,0500	2.821,66
Amostra 4	80,00	240.000,00	3.000,00	0,9400	1,0500	1,0000	1,0000	2.961,00
Amostra 5	90,00	280.000,00	3.111,11	0,9400	0,9500	0,9500	1,0000	2.639,31
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Localização				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				2.896,25
				Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo 2.027,38 Valor Máximo 3.765,13

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): 91,91	Valor m ² : R\$ 2.896,25	Valor Edificação: R\$ 266.194,34
Valor de Liquidez: R\$ 189.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 266.194,34

Avaliação para Garantia de Financiamento

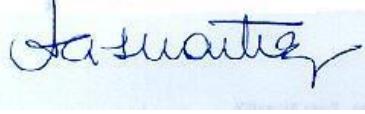
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 270.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m ²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
32.059	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 270.000,00 Valor por extenso: duzentos e setenta mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:	Nome da Empresa ENGENHARIA AHM	Nome do Avaliador ANA HELENA MARTINEZ	CREA / CAU A18674-0
Local e Data PORTO ALEGRE 05/02/2019			

"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 Fachada

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Banheiro de Empregada

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Banheiro Social

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Despensa

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Identificação Numérica

Descrição

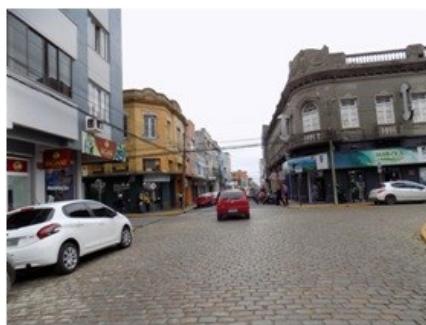
Data Foto 05/02/2019



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 05/02/2019



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 05/02/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/02/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/02/2019

Fotos da Amostra 3

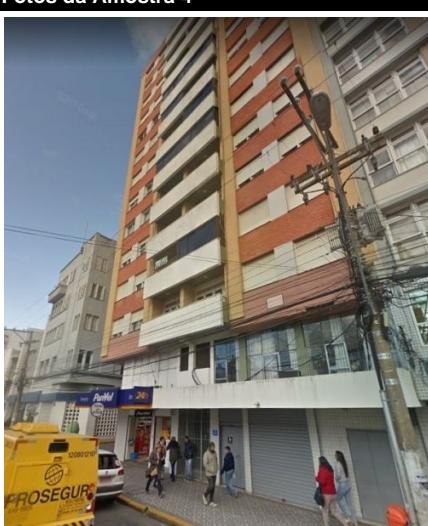


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/02/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/02/2019

Fotos da Amostra 5

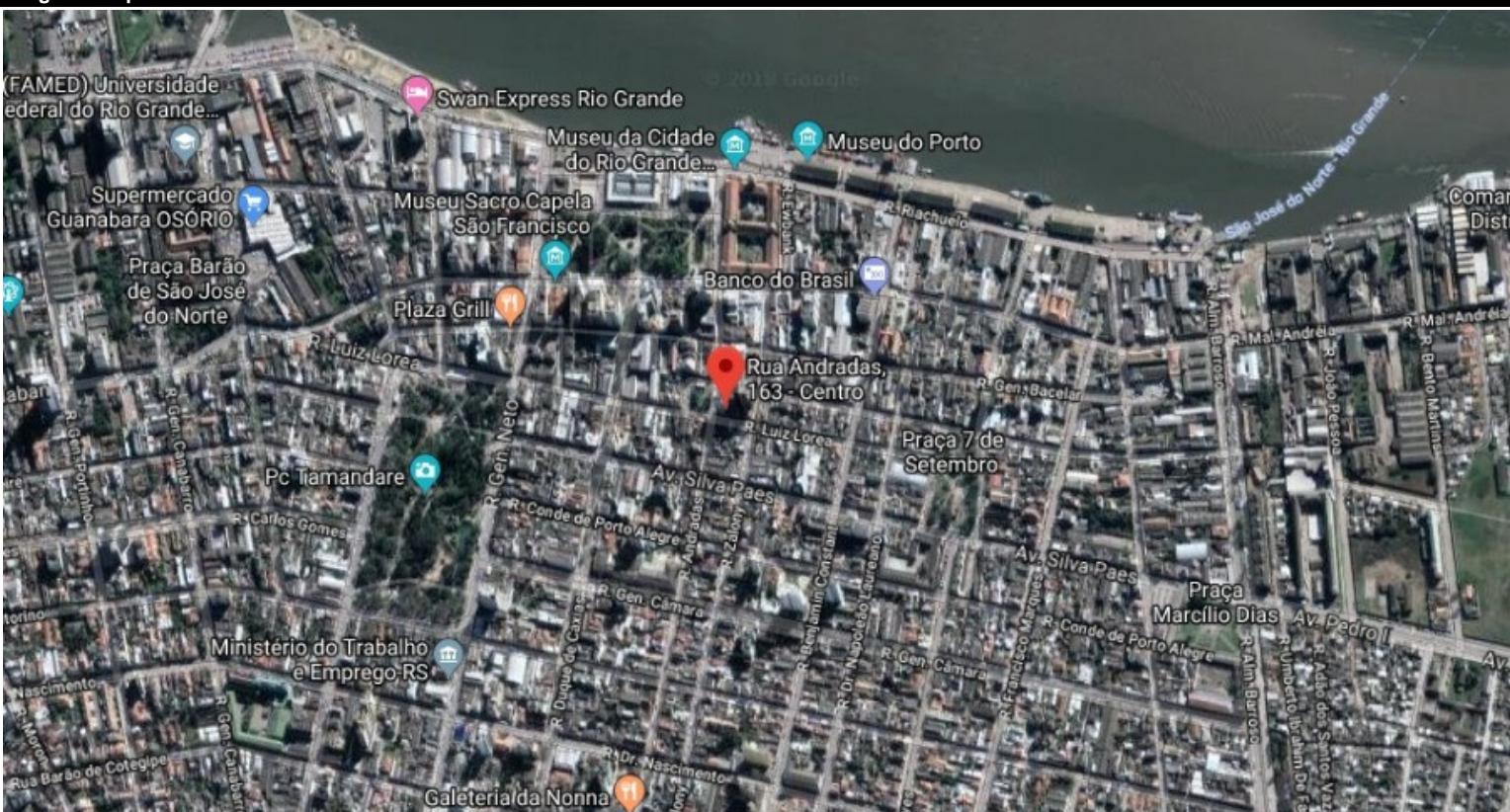


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/02/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa