



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

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 <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,039300 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m						
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: SANDRO BATISTA SANTOS DE MATTOS				Contato Telefônico Acompanhante:				
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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: 12		Unidades Por Andar: 2		Nº Total de Unidades: 24		Nº de Elevadores: 1		Valor Condomínio: R\$ 0,00		<input type="checkbox"/> Por Mês	<input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo + 12 pavimentos tipo			Uso do Edifício: Misto			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 checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 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 checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo		
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 2				
Fachada Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 3			
Dimensões Área Privativa: 91,91 m² Área Comum (m²): 13,14 m² Área Total (m²): 105,05 m² Área Averbada: 105,05 m² Área não Averbada 0 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			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		
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

Sim

Não

Data da Vistoria: 05/02/2019

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?

☐

☒

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 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

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 m² R\$ 3.333,33

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 75,00

Área Privativa 75

Área Comum (m²) 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 m² R\$ 3.513,51

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 74,00

Área Privativa 74

Área Comum (m²) 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 m² R\$ 3.176,47

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²) 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 m² R\$ 3.000,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 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 m² R\$ 3.111,11

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²) 90

Vida Útil (em anos) 45

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

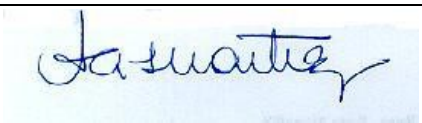
Página 2 / 7

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	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:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				2.896,25	
(1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Localização				Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo	2.027,38
								Valor Máximo	3.765,13

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 91,91	Valor m²: R\$ 2.896,25	Valor Edificação: R\$ 266.194,34
Valor de Liquidez: R\$ 189.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 266.194,34
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 270.000,00

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 (m²)	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		

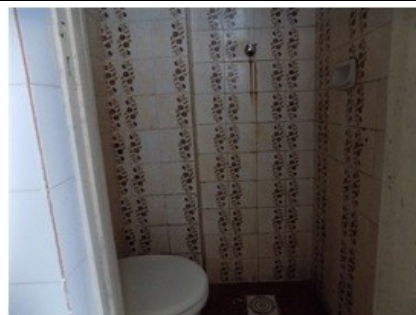
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



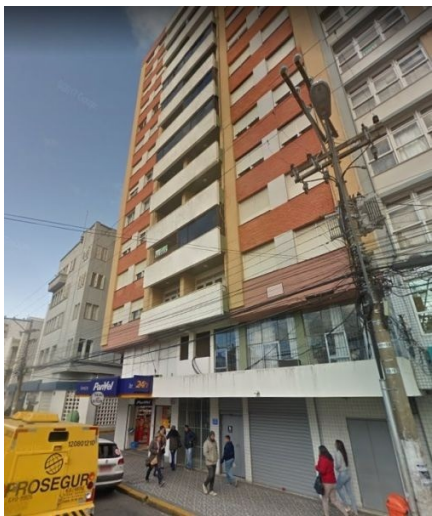
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 05/02/2019

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

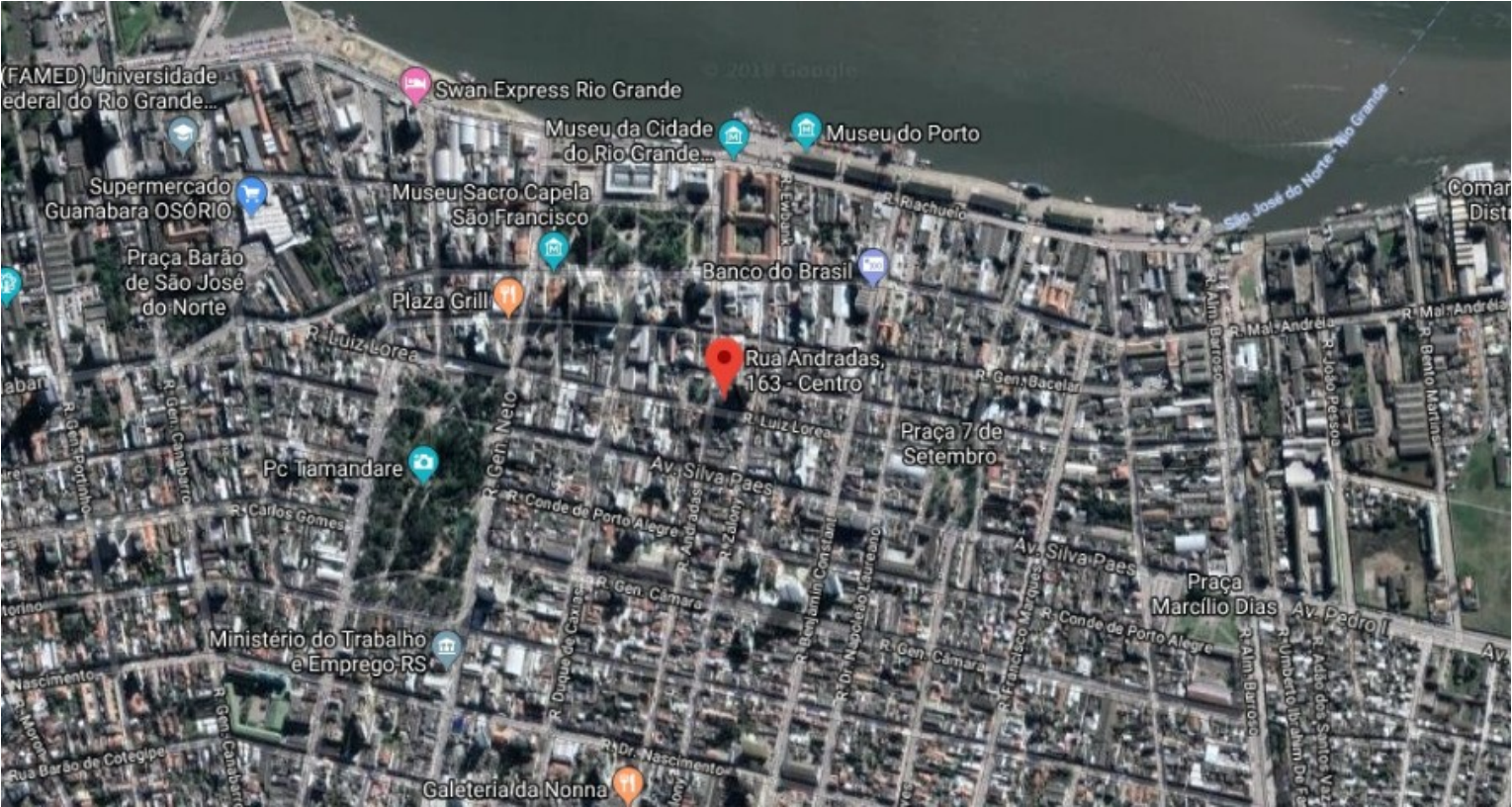


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/02/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa