

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

PARECER		REVER
1 - Tipo de Plano		Operação
		ISOLADO
Solicitante:	Banco Real ou Banco Santander	

10

2 - Cliente		CPF	
DEYVIS NELSO KERN		838.764.210-04	
Endereço	nº	Complemento	
Av. Altos do Santa Rita	330	Casa	
Bairro	Município	UF	CEP
Hípica	Porto Alegre	RS	91750-016



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Sobrado		Médio-alto	Bom	1 ano
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
166.98	1	6.00	Regular	Plana
Construção				
	Área constr. averbada	Área const.não averbada	Área total	
Casa	157.28		157.28	
Total			157.28	

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
Valor Adotado	
R\$ 290,000.00	R\$ 290,000.00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
AHM CONSULTORIA DE AVALIACOES LTDA ARQUITETA ANA HELENA MARTINEZ - CAU 35.992-0	
Data	
PORTO ALEGRE, 30 DE AGOSTO DE 2012.	

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO:** este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.

"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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".



## 6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO
Sala de Estar	1	Massa fina	Porcelanato	Massa fina	Em bom estado
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo	1	Massa fina	Cerâmica	Massa fina	Em bom estado
Suite	1	Massa fina	Cimento alisado	Massa fina	Em bom estado
Banheiro Suite	1	Cerâmica	Cerâmica	Massa fina	Em bom estado
Dormitório	2	Massa fina	Cimento alisado	Massa fina	Em bom estado
Banheiro Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Massa fina	Em bom estado
Cozinha	1	Cerâmica	Porcelanato	Massa fina	Em bom estado
Área de Serviço	1	Massa fina	Cerâmica	Massa fina	Em bom estado
Despensa	1	Massa fina	Cerâmica	Massa fina	Em bom estado
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Sacada					
Canil					
Sauna					
Garagem					

<b>ESQUADRIAS</b>	Aluminio e madeira
-------------------	--------------------

Edificação			
	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO			
TÉRREO			Nº DE BLOCOS
ANDAR TIPO			
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES / BLOCO
ÁTICO			

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")							
Piscina		Festa/Gin./Jogos		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira	x	Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel
Prédio residencial, composto de: sala de estar com churrasqueira, lavabo, cozinha, despensa, área de serviços, 2 dormitórios, banheiro social e suíte com sacada, pátio nos fundos. Vaga descoberta para 1 carro.

## 7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Guias e sargetas	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Asfalto	x	Passeio	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação principal		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residencial		Médio		Médio		Normal	

DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m							
--	--	--	--	--	--	--	--

Transporte Público	A	Centros de Ensino	A	Shopping Center	C
Comércio Local	A	Parque / Clube	A	Indústria	C
Pólo Comercial	A	Hospital	C	Praia	B

## 8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		local turístico	
vista do mar		histórico de alagamento		ruídos	

córrego	
---------	--

rua de feira	
--------------	--

outros	
--------	--





9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Área p. calculo
casa	157.28				157.28	157.28
					-	-
					-	-
					-	-
					-	-
<b>Totais</b>					157.28	157.28
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo						
Avaliação						
Terreno	R\$	x	166.98	m²	= R\$	-
Construção	R\$	1,850.00 x	157.28	m²	= R\$	290,968.00
				Total	R\$	<b>291,000.00</b>

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria	29/08/12		NÃO
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?		X
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem 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 não possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:
<p>A guia de IPTU não descreve a área construída do imóvel avaliando.</p>

**“ 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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e**

**eventuais defeitos do imóvel”**



2 - Cliente		CPF	
<b>DEYVIS NELSO KERN</b>		<b>838.764.210-04</b>	
Endereço	nº	Complemento	
<b>Av. Altos do Santa Rita</b>	<b>330</b>	<b>Casa</b>	
Bairro	Município	UF	CEP
<b>Hípica</b>	<b>Porto Alegre</b>	<b>RS</b>	<b>91750-016</b>



SALA DE ESTAR



DESPENSA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇOS



LAVABO



PÁTIO

2 - Cliente		CPF	
<b>DEYVIS NELSO KERN</b>		<b>838.764.210-04</b>	
Endereço	nº	Complemento	
<b>Av. Altos do Santa Rita</b>	<b>330</b>	<b>Casa</b>	
Bairro	Município	UF	CEP
<b>Hípica</b>	<b>Porto Alegre</b>	<b>RS</b>	<b>91750-016</b>



BANHEIRO SOCIAL



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



CIRCULAÇÃO

## ANEXO AMOSTRAS

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b> 30/08/12	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)	
Endereço: Rua Hilário Cristo - Cód. 08789.001			
Bairro: Hípica	Cidade: Porto Alegre	UF: RS	
Tipo: Sobrado	Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação Bom	Idade Aparente (anos): 8		
A. privativa / construída (m²) 136.73	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suítes 2	N.º vagas 2		
Valor total (R\$) 295,000.00	Valor unitário (R\$/m²) 2,157.54		
Fonte/ telefone: Guarida - (51) 3327-9196		oferta / transação OFERTA	

<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b> 30/08/12	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)	
Endereço: Rua Tropeiro - Cód. 164016			
Bairro: Hípica	Cidade: Porto Alegre	UF: RS	
Tipo: Sobrado	Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação Bom	Idade Aparente (anos): 20		
A. privativa / construída (m²) 160.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suítes 3/1	N.º vagas 3		
Valor total (R\$) 260,000.00	Valor unitário (R\$/m²) 1,625.00		
Fonte/ telefone: Crédito Real - (51) 3214-1414		oferta / transação OFERTA	

<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b> 30/08/12	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)	
Endereço: Rua Oscar Antunes de Oliveira - Cód. 19635			
Bairro: Hípica	Cidade: Porto Alegre	UF: RS	
Tipo: Sobrado	Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação Bom	Idade Aparente (anos): 6		
A. privativa / construída (m²) 55.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suítes 2	N.º vagas 1		
Valor total (R\$) 140,000.00	Valor unitário (R\$/m²) 2,545.45		
Fonte/ telefone: Crédito Real - (51) 3214-1414		oferta / transação OFERTA	

<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b> 30/08/12	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)	
Endereço: Rua Cicero Viana - Cód. 84960			
Bairro: Hípica	Cidade: Porto Alegre	UF: RS	
Tipo: Apartamento	Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação Bom	Idade Aparente (anos): 1		
A. privativa / construída (m²) 126.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suítes 3/3	N.º vagas 1		
Valor total (R\$) 220,000.00	Valor unitário (R\$/m²) 1,746.03		
Fonte/ telefone: Crédito Real - (51) 3214-1414		oferta / transação OFERTA	

<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b> 30/08/12	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)	
Endereço: Rua Dorival Castilho Machado - Cód. 39299			
Bairro: Hípica	Cidade: Porto Alegre	UF: RS	
Tipo: Sobrado	Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação Bom	Idade Aparente (anos): 10		
A. privativa / construída (m²) 300.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suítes 3	N.º vagas 5		
Valor total (R\$) 308,000.00	Valor unitário (R\$/m²) 1,026.67		
Fonte/ telefone: Ducati - (51) 3062-5555		oferta / transação OFERTA	



AMOSTRA 1



AMOSTRA 2



AMOSTRA 3



AMOSTRA 4



AMOSTRA 5

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Av. Altos do Santa Rita, 330 BAIRRO: Hípica CIDADE: Porto Alegre													0.9898	
TIPO DE IMÓVEL:														
IF: 100														
Sobrado 3dts/1 vaga pad. Médio-Alto														
FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	ÁREA (m²)	IDADE ANOS	IF AMOSTRA	FATOR FONTE	FATOR ANDAR	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR Hoss-Reid	FATOR	FATOR TRANSPOS	VL. UNIT. R\$
1 Guarida (51) 3327-9196	Rua Hilário Cristo - Cód. 08789.001 B. Hípica - Porto Alegre/RS	2	295.000.00	136.73	8	100	0.90	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	2.060.44
2 Crédito Real (51) 3214-1414	Rua Tropeiro - Cód. 164016 B. Hípica - Porto Alegre/RS	3	260.000.00	160.00	20	100	0.90	1.00	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.834.71
3 Crédito Real (51) 3214-1414	Rua Oscar Antunes de Oliveira - Cód. 19635 B. Hípica - Porto Alegre/RS	1	140.000.00	55.00	6	100	0.90	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	2.639.47
4 Crédito Real (51) 3214-1414	Rua Cicero Viana - Cód. 84960 B. Hípica - Porto Alegre/RS	1	220.000.00	126.00	1	100	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.571.43
5 Ducati 3062-5555	Rua Dorival Castilho Machado - Cód. 39299 B. Hípica - Porto Alegre/RS	5	308.000.00	300.00	10	100	0.90	1.00	1.00	1.10	1.09	1.00	1.00	1.109.31
CONSIDERAÇÕES			MÉDIA DESV. PADRÃO LIM. SUP. LIM. INF. MÉDIA PONDER.										R\$ R\$ R\$ R\$	1.843.07 568.72 2.395.99 1.290.15 1.843.07
			VALOR DO IMÓVEL	ÁREA 157.28	idade 1			unitário 1.843.07						valor do imóvel 289.900.00

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

2 - Cliente		CPF	
<b>DEYVIS NELSO KERN</b>		<b>838.764.210-04</b>	
Endereço	nº	Complemento	
<b>Av. Altos do Santa Rita</b>	<b>330</b>	<b>Casa</b>	
Bairro	Município	UF	CEP
<b>Hípica</b>	<b>Porto Alegre</b>	<b>RS</b>	<b>91750-016</b>

126.552  
MATRÍCULA -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 20 de Janeiro de 2006

FLS.  
1

MATRÍCULA  
**126.552**

**IMÓVEL:** LOTE 29, da quadra "B", do "LOTEAMENTO ALTOS DO SANTA RITA", com área superficial de 166,98m², localizado no quarteirão formado pela Avenida Juca Batista, Avenida 6431, Avenida 6432, Rua 6466 e terras da sucessão de José Hilário Echel, medindo 6,00m de frente, ao noroeste, no alinhamento da Avenida 6432, mede 27,81m, ao nordeste, onde se divide com o lote 28, mede 6,00m, nos fundos, ao sudeste, onde se divide com terras da sucessão de Felisberto Barbosa e mede 27,86m, ao sudoeste, onde se divide com o lote 30, distando 190,04m da esquina formada pela Avenida 6432 com a Rua 6466. Existe sobre o terreno uma FAIXA NÃO EDIFICÁVEL, localizada nos fundos do lote em toda a sua extensão, ou seja, 6,00m por uma largura de 7,64m.

**PROPRIETÁRIA:** RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA RITA LTDA., CNPJ 04.546.613/0001-80, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-Registro Geral, matrícula nº 10.766, da 3ª Zona.

**OBS:** A presente matrícula foi aberta em virtude de RE-RATIFICAÇÃO DE LOTEAMENTO, conforme projeto de reformulação, expediente único nº 2.212.547.00.1.09869, datado de 17/08/2005 e ART nº 00546057, CREA nº 048567.

**PROTOCOLO:** 467.866 (30/09/2005)

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizada (n):

Ajudante da Registradora:

REGISTRADORA:

Emol.: URE 0,50.

AV.1-126.552, de 18 de fevereiro de 2009. **RUA:** Conforme requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, lavrada no Serviço Notarial e de Registros do Bairro Restinga, no Livro nº.29, fls.174, nº.4.395/007/2009, em 23/01/2009, de acordo com provas já arquivadas neste Ofício, pela parte interessada, foi dito que a Rua "6432", denomina-se atualmente Avenida Altos do Santa Rita.

**PROTOCOLO:** Nº 530.052 de 06/02/2009. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 42,20 e Selo: 0471.04.0800041.01905 R\$ 0,50.

R.2-126.552, de 18 de fevereiro de 2009.

**COMPRA E VENDA**

Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, lavrada no Serviço Notarial e de Registros do Bairro Restinga, no Livro nº.29, fls.174, nº.4.395/007/2009, em 23/01/2009.

**VALOR:** R\$ 30.000,00. **AVALIACÃO:** R\$ 50.000,00. **TRANSMITENTE:** RESIDENCIAL

**ALTOS DE SANTA RITA LTDA., CNPJ 04.546.613/0001-80, com sede nesta Capital.**

**ADQUIRENTE:** EMPREITEIRA BERNARDES & VIANA LTDA., CNPJ 91.286.500/0001-97, com sede nesta Capital.

**PROTOCOLO:** Nº 530.052 de 06/02/2009. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Emolumentos: R\$ 231,00 e Selo: 0471.06.0800034.02531 R\$ 4,00.

CONTINUA NO VERSO

