



PARECER		REVER
1 - Tipo de Plano		Operação
Solicitante:		ISOLADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Cliente	CPF	
DEYVIS NELSO KERN	838.764.210-04	
Endereço	nº	Complemento
Av. Altos do Santa Rita	330	Casa
Bairro	Município	UF
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

Valor Adotado

R\$ 290,000.00**6 - VALOR DE COMPRA E VENDA****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					

ESQUADRIAS 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	<input type="checkbox"/>	Festa/Gin./Jogos	<input type="checkbox"/>	Sauna	<input type="checkbox"/>	Depósito individual	<input type="checkbox"/>
Play Ground	<input type="checkbox"/>	Gerador	<input type="checkbox"/>	Guarita	<input type="checkbox"/>	Vigilância	<input type="checkbox"/>
Churrasqueira	<input checked="" type="checkbox"/>	Quadra Esportiva	<input type="checkbox"/>	Apto. do zelador	<input type="checkbox"/>	Lavanderia	<input type="checkbox"/>

Descrição suscinta 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 sargentas	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Asfalto	x	Passeio	x
Rede elétrica	x	Illuminação 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	<input type="checkbox"/>	favela	<input type="checkbox"/>	local turístico	<input type="checkbox"/>
vista do mar	<input type="checkbox"/>	histórico de alagamento	<input type="checkbox"/>	ruídos	<input type="checkbox"/>

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
					-	-
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					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	m ²	= R\$	-
Construção	R\$	1,850.00 x	157.28	m ²	= R\$	290,968.00
			Total	R\$	291,000.00	

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:

A guia de IPTU não descreve a área construída do imóvel avaliado.

"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”



ANEXO FOTOS

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



SALA DE ESTAR

DESPENSA



COZINHA

ÁREA DE SERVIÇOS



LAVABO

PÁTIO



ANEXO FOTOS-2

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



BANHEIRO SOCIAL

SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

DORMITÓRIO



DORMITÓRIO

CIRCULAÇÃO

ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1		Data	30/08/12
Empreendimento:		Distância até o avaliado (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 / suites	2	N.º vagas	2
Valor total (R\$)	295,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	2,157.54
Fonte/ telefone:	Guarda - (51) 3327-9196	oferta / transação	OFERTA

Amostra n.º 2		Data	30/08/12
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)	
Endereço:	Rua Tropeiro - Cód. 164016		
Bairro:	Hipica	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 / suites	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

Amostra n.º 3		Data	30/08/12
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)	
Endereço:	Rua Oscar Antunes de Oliveira - Cód. 19635		
Bairro:	Hipica	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 / suites	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

Amostra n.º 4		Data	30/08/12
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)	
Endereço:	Rua Cicero Viana - Cód. 84960		
Bairro:	Hipica	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 / suites	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

Amostra n.º 5		Data	30/08/12
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)	
Endereço:	Rua Dorival Castilho Machado - Cód. 39299		
Bairro:	Hipica	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 / suites	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 BARRO: Hipica CIDADE: Porto Alegre		IF: 100		TIPO DE IMÓVEL: Sobrado 3dts/1vaga pad. Médio-Alto		0,9898							
FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	AREAP (m ²)	IDADE ANOS	FATOR AMOSTRA	FATOR IF	FATOR ANDAR	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR Hoss-Reid	FATOR TRANSPOS	VL. UNIT. R\$
1 Guarida (51) 3327-9196	Rua Hlário Cristo - Cód. 08789.001 B. Hipica - 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 Crédito Real (51) 3214-1414	Rua Tropeiro - Cód. 164016 B. Hipica - 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
3 Crédito Real (51) 3214-1414	Rua Oscar Antunes de Oliveira - Cód. 19635 B. Hipica - 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
4 Crédito Real (51) 3214-1414	Rua Cícero Viana - Cod. 84960 B. Hipica - 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
5 Ducati 3062-5555	(51) Rua Dorival Castilho Machado - Cód. 39299 B. Hipica - 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
CONSIDERAÇÕES													



DOCUMENTAÇÃO

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

126.552
MATRÍCULAREGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERALOP
FLS. 1
MATRÍCULA
126.552

PORTO ALEGRE/RS, 20 de Janeiro de 2006

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 Autorizado(a): *Florin*

Ajudante da Registradora:

Emol.: URE 0,50.

REGISTRADORA: 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): *Vilson*

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**

Escríptura 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. **AVALIAÇÃO:** 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 nessa Capital.

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

Escrevente Autorizado(a): *Vilson*

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

