



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Everton Francisco Dos Santos Vasconcello				Nº CPF / CNPJ 81601360053			Nome Empreendimento Condomínio Residencial Leopoldo			
Valor Compra Venda R\$ 440.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 116.176			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1			Matrícula: 116.176					
Logradouro R DOUTOR MAGALHAES CALVET		Nº 800			Andar		Complemento AP 34 BOX 1 E 7			
Bairro VILA ROSA		Cidade NOVO HAMBURGO			UF RS		CEP 93315-010		Latitude -29.677160	Longitude -51.132058
Caracterização da Região										
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☒ Outro - Descrever Abaixo Misto		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☐ Gás Canalizado					Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Segurança ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro Comercial ☒ Ônibus ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping		☒ Escola ☒ Rede Bancária ☒ Clínicas/Hospitais ☒ Parque		Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro			Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☐ Regular (Geométrico) ☒ Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 6,200000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos: m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m						
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial			Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☒ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☒ Vigilância Eletrônica ☒ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 3 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção			Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo			Uso Imóvel: Residencial				
Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1						
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio/Vidro Temperado			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 1		
Dimensões Área Privativa: 86,36 m² Área Comum (m²): 15,20 m² Área Total (m²): 101,56 m² Área Averbada: m² Área não Averbada: m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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

Sim

Não

Data da Vistoria: 11/12/2019

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?
Não foi informado a área do apartamento no IPTU.
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 116.176 - Apartamento nº 34 / 116.137 - Box nº 01 / 116.143 - Box nº 07 do RGI da Comarca de Novo Hamburgo/RS. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Doutor Magalhães Calvet nº 800. Avaliação realizada pelo método comparativo. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Trata-se de um apartamento residencial de padrão médio aparentemente habitado, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, regular velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R DOUTOR MAGALHAES CALVET

Nº 597

Andar

Complemento AP

Proximidade do Imóvel 0.22 km

Bairro VILA ROSA

Cidade NOVO HAMBURGO

UF RS

CEP 93315-010

Latitude -29.679150

Longitude -51.131740

Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios (sendo 1 suite), cozinha/área de serviço, banheiro social e 2 vagas de garagem.

Fonte de Informações Henrique Tomaz Mattje

Telefone (51) 98534-3164

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2019

Valor m² R\$ 5.625,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R DOUTOR MAGALHAES CALVET

Nº 800

Andar

Complemento AP

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro VILA ROSA

Cidade NOVO HAMBURGO

UF RS

CEP 93315-010

Latitude -29.677160

Longitude -51.132058

Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios (sendo 1 suite), cozinha/área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Auxiliadora Predial

Telefone (51) 3035-3530

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2019

Valor m² R\$ 4.725,27

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 91,00

Área Privativa 91

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R DOUTOR MAGALHAES CALVET

Nº S/N

Andar

Complemento A

Proximidade do Imóvel 0.2 km

Bairro VILA ROSA

Cidade NOVO HAMBURGO

UF RS

CEP 93315-010

Latitude -29.680935

Longitude -51.131444

Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, cozinha/área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Vila Rica Imóveis

Telefone (51) 3037-9388

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 424.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2019

Valor m² R\$ 5.300,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R DOUTOR MAGALHAES CALVET

Nº S/N

Andar

Complemento AP

Proximidade do Imóvel 0.3 km

Bairro VILA ROSA

Cidade NOVO HAMBURGO

UF RS

CEP 93315-010

Latitude -29.680935

Longitude -51.131444

Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios (sendo 1 suite), cozinha/área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem.

Fonte de Informações Ritzel Imóveis

Telefone (51) 3279-7779

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2019

Valor m² R\$ 5.391,95

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 72,33

Área Privativa 72.33

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R QUINTINO BOCAIUVA

Nº 100

Andar

Complemento AP

Proximidade do Imóvel 1.4 km

Bairro CENTRO

Cidade NOVO HAMBURGO

UF RS

CEP 93510-270

Latitude -29.681331

Longitude -51.123007

Descrição Obs.: Apartamento contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios (sendo 1 suite), cozinha/área de serviço, banheiro social e 2 vagas de garagem.

Fonte de Informações Auxiliadora Predial

Telefone (51) 3035-3530

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 7

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 447.000,00

Data Venda / Oferta 13/12/2019

Valor m² R\$ 4.858,70

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 92,00

Área da Edificação (m²) 92,00

Área Privativa 92

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 6

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)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	80,00	450.000,00	5.625,00	0,9000	0,9900	1,0200	1,0000	0,9600	4.924,76
Amostra 2	91,00	430.000,00	4.725,27	0,9000	1,0100	1,0000	1,0500	1,0000	4.494,69
Amostra 3	80,00	424.000,00	5.300,00	0,9000	0,9900	1,0000	1,0500	0,9700	4.812,01
Amostra 4	72,33	390.000,00	5.391,95	0,9000	0,9800	1,0000	1,0500	0,9900	4.861,41
Amostra 5	92,00	447.000,00	4.858,70	0,9000	1,0100	1,0500	1,0000	1,0100	4.671,81
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Andar									MÉDIAS DAS AMOSTRAS 4.747,57
									Saneamento das Amostras (+/-30%) Valor Mínimo 3.327,05 Valor Máximo 6.178,82

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 86,36	Valor m²: R\$ 4.747,57	Valor Edificação: R\$ 410.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 330.000,00	Valor Imóvel: R\$ 410.000,00	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 410.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 410.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e dez 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
116.176	0	Outro	Apartamento	86,36	R\$ 330.000,00	R\$ 266.000,00
116.137	1	Vaga de Garagem	Box 01	12,74	R\$ 40.000,00	R\$ 32.000,00
116.143	1	Vaga de Garagem	Box 07	12,74	R\$ 40.000,00	R\$ 32.000,00

Valor Imóvel	R\$ 410.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e dez 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

13/12/2019



"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 imóvelavaliado, 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".

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

Página 3 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/12/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 11/12/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/12/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/12/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/12/2019

Fotos da Amostra 4



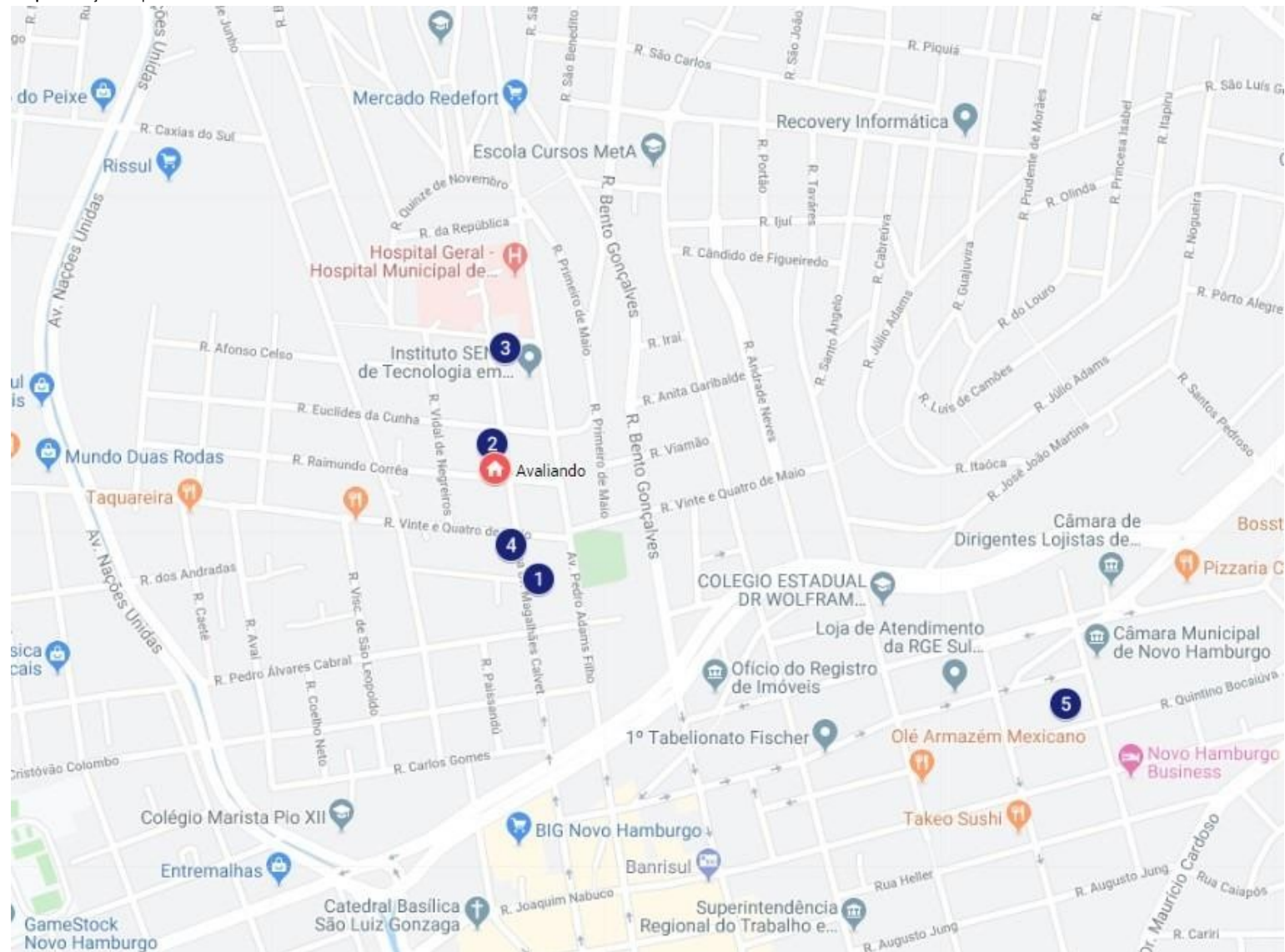
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/12/2019

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 13/12/2019

Representação: Mapa



Representação: Mapa