



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Cristiano Fontoura de Castro		Nº CPF / CNPJ 72599596068	Nome Empreendimento Residencial Village Center – Vida Nobre	
Valor Compra Venda R\$ 210.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 61.285	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1	Matrícula: 61.285	
Logradouro AV PRESIDENTE VARGAS		Nº 285	Andar	Complemento BL D AP 205
Bairro SAO PAULO		Cidade RIO GRANDE	UF RS	CEP 96202-336 Latitude -32.047810 Longitude -52.111170

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 <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 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"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-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 <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive	Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,002009 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Externa Contato Telefônico Acompanhante:
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input 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 Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado			
Nº Andares Tipo: 4	Unidades Por Andar: 4	Nº Total de Unidades: 16	Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição dos Andares 4 pavimentos tipo	Uso Condomínio: Residencial	Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	Estado Conservação Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Imóvel <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 Avaliado <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 type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente 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:	Nº Banheiros: 0
Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios
Dimensões Área Privativa: 44,20 m² Área Comum (m²): 28,17 m² Área Total (m²): 72,37 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas 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	Piso	Parede
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

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 não possui suspeitas de contaminação?

☒

☐

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV PRESIDENTE VARGAS

Nº 265

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro SAO PAULO

Cidade RIO GRANDE

UF RS

CEP 96202-336

Latitude -32.047810

Longitude -52.11170

Descrição Apartamento 3 dormitórios, 1 vaga

Fonte de Informações Belar Imob.

Telefone (54) 98406-3703

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros

Idade Aparente 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 261.631,00

Data Venda / Oferta 27/07/2018

Valor m² R\$ 4.845,01

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 54,00

Área Privativa 54

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 50

2

Logradouro AV PRESIDENTE VARGAS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro SAO PAULO

Cidade RIO GRANDE

UF RS

CEP 96202-336

Latitude -32.050456

Longitude -52.117478

Descrição Apartamento 2 dormitórios, 1 vaga

Fonte de Informações Credito Real Imob.

Telefone (51) 3214-1415

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00

Data Venda / Oferta 27/07/2018

Valor m² R\$ 4.400,00

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 45

3

Logradouro R ANDRADAS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CENTRO

Cidade RIO GRANDE

UF RS

CEP 96200-030

Latitude -32.035422

Longitude -52.095855

Descrição Apartamento 2 dormitórios, 1 vaga

Fonte de Informações Arpini Leao Imob.

Telefone (53) 8107-0005

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00

Data Venda / Oferta 27/07/2018

Valor m² R\$ 5.312,50

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 64,00

Área Privativa 64

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 45

4

Logradouro AV PRESIDENTE VARGAS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro SAO PAULO

Cidade RIO GRANDE

UF RS

CEP 96202-336

Latitude -32.050456

Longitude -52.117478

Descrição Apartamento 2 dormitórios, 1 vaga

Fonte de Informações Marques Imob.

Telefone (53) 3225-8455

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00

Data Venda / Oferta 27/07/2018

Valor m² R\$ 4.533,33

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 75,00

Área Privativa 75

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 45

5

Logradouro R ANDRADE NEVES

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro CENTRO

Cidade RIO GRANDE

UF RS

CEP 96200-140

Latitude -32.034890

Longitude -52.092071

Descrição Apartamento 2 dormitórios

Fonte de Informações Gil Imob.

Telefone (53) 3232-2581

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 0

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros

Idade Aparente 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 27/07/2018

Valor m² R\$ 4.523,80

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 42,00

Área Privativa 42

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 40

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

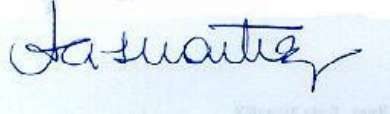
Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	54,00	261.631,00	4.845,01	0,9400	1,0500	1,0000	0,9500	4.542,92
Amostra 2	50,00	220.000,00	4.400,00	0,9400	1,0300	1,0500	0,9500	4.249,43
Amostra 3	64,00	340.000,00	5.312,50	0,9400	1,0500	1,0500	0,9500	5.230,33
Amostra 4	75,00	340.000,00	4.533,33	0,9400	1,0700	1,0500	0,9500	4.548,22
Amostra 5	42,00	190.000,00	4.523,80	0,9400	0,9900	1,1000	1,0000	4.630,83
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				4.640,35
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno				Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo 3.248,24
								Valor Máximo 6.032,45

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 44,20		Valor m²: R\$ 4.640,35		Valor Edificação: R\$ 205.103,47		
Valor de Liquidez: R\$ 147.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 205.103,47		
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 210.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 210.000,00	Valor por extenso: duzentos 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
61.285	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 210.000,00	Valor por extenso: duzentos e dez 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 27/07/2018						

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/07/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 25/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 25/07/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 25/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 25/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/07/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/07/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/07/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/07/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/07/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/07/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa