

**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		
Bairro SAO PAULO		Cidade RIO GRANDE		UF RS		
				CEP 96202-336 Latitude -32.047810 Longitude -52.111170		
<b>Caracterização da Região</b>						
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura</b> <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			<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Tipo Pavimentação: Asfalto						
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <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		<b>Análise da Região do Bairro</b> 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			<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo	
<b>Limites do Bairro</b>  <b>Fatores Valorizantes</b> <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						
<b>Terreno</b>						
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> 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			Nome Acompanhante Vistoria: Externa			Contato Telefônico 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						
<b>Condomínio / Imóvel Avaliado</b>						
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		<b>Padrão de Construção do Condomínio</b> <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
<b>Infraestrutura do Imóvel</b>						
<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						
<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <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		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 10 <b>Ano Construção</b>	<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <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	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 44,20 m² Área Comum (m²): 28,17 m² Área Total (m²): 72,37 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada: _____ m²		<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			<b>Face Imóvel</b> <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

Data da Vistoria: 25/07/2018

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Não foi fornecido IPTU do imóvel

Sim

Não

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 sinal 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 (m<sup>2</sup>)  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 -52.111170	
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 m <sup>2</sup> R\$ 4.845,01	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 54,00
Área Privativa 54		Área Comum (m <sup>2</sup> )			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 m <sup>2</sup> R\$ 4.400,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 50,00
Área Privativa 50		Área Comum (m <sup>2</sup> )			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 m <sup>2</sup> R\$ 5.312,50	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 64,00
Área Privativa 64		Área Comum (m <sup>2</sup> )			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 m <sup>2</sup> R\$ 4.533,33	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 75,00
Área Privativa 75		Área Comum (m <sup>2</sup> )			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 m <sup>2</sup> R\$ 4.523,80	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 42,00
Área Privativa 42		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 40		

## Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I	Grau de Precisão: I			
	Método de Computação: Multiplicativo			
Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m <sup>2</sup> )	(1)
Amostra 1	54,00	261.631,00	4.845,01	0,9400
Amostra 2	50,00	220.000,00	4.400,00	0,9400
Amostra 3	64,00	340.000,00	5.312,50	0,9400
Amostra 4	75,00	340.000,00	4.533,33	0,9400
Amostra 5	42,00	190.000,00	4.523,80	0,9400
MÉDIAS DAS AMOSTRAS				4.640,35
Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Minimo 3.248,24
				Valor Máximo 6.032,45

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m <sup>2</sup> ): 0,00	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m <sup>2</sup> ): 44,20	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 4.640,35	Valor Edificação: R\$ 205.103,47
Valor de Liquidez: R\$ 147.000,00	Valor Imóvel: Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 205.103,47 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**

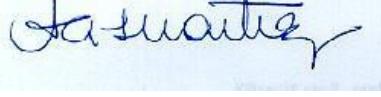
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Valor	Valor de Liquidação Forçada
61.285	0	Indefinido				

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

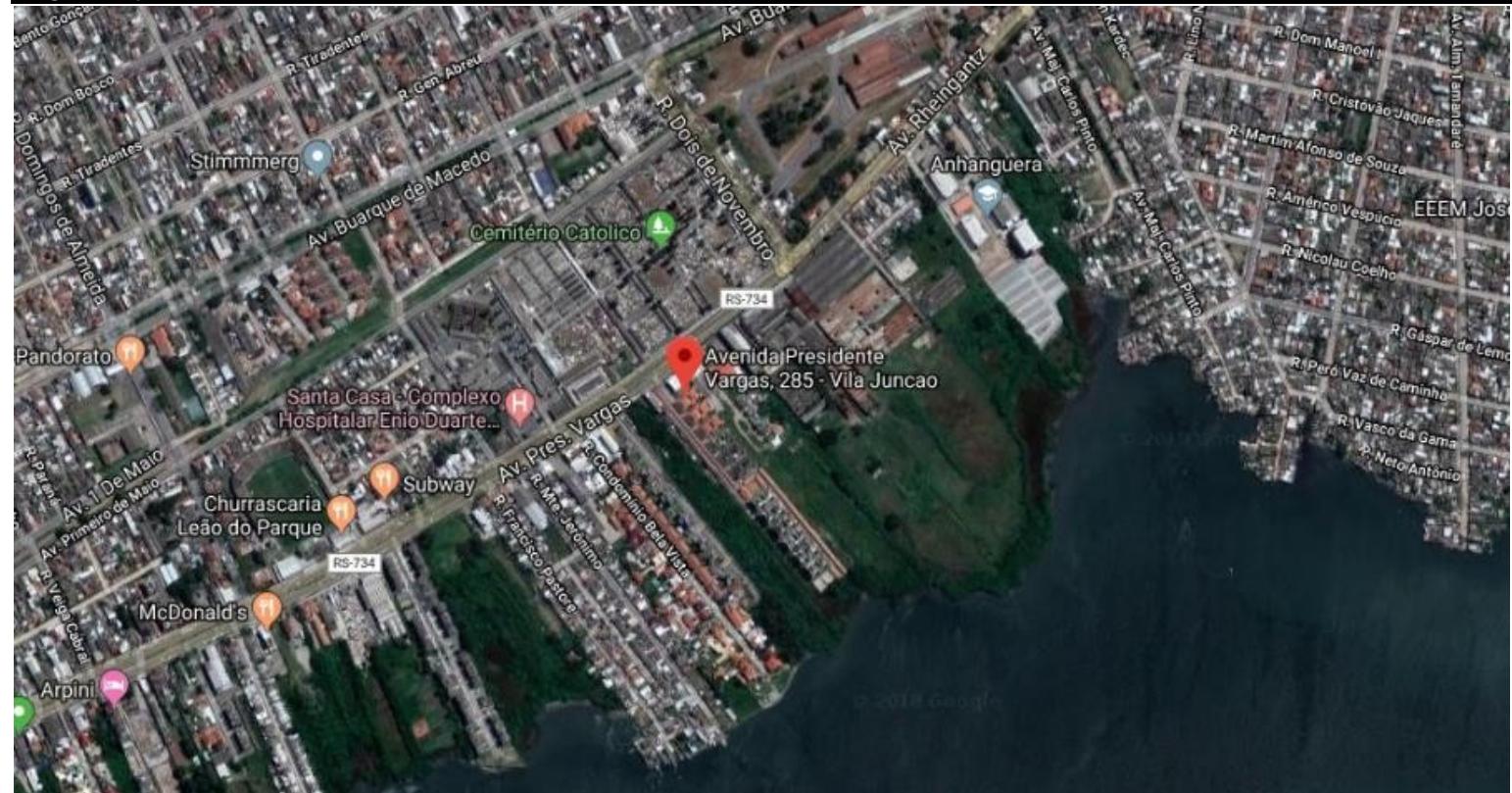


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 27/07/2018

## Imagen - Mapa



## Representação: Mapa