

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Juliana Zambrano Da Luz				Nº CPF / CNPJ 98861719015			Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Areia Preta		
Valor Compra Venda R\$ 213.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 36.993		
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 3			Matrícula 36.993		
Logradouro R LUIS LEDERMAN				Nº 240			Andar		
Bairro/Setor MORRO SANTANA				Cidade PORTO ALEGRE			UF RS		CEP 91450-080
							Latitude -30.046170		Longitude -51.134620
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado
Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo									
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial
Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo			Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente						
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			
Dimensões Área Total: 600,00 m² Fração Ideal: 5,756100 %			Testada (Frente): 20,00 m Fundos 20,00 m Lado Direito: 30,00 m Lado Esquerdo: 30,00 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 de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ 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(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação			Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo						
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 2		
Dimensões Área Privativa: 38,61 m² Área Averbada: 45,99 m²				Área Comum (m²): 7,38 m² Área Total (m²): 45,99 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		
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: 02/06/2022

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?

☒

☐

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

Fração ideal do lote: 0,057561

Amostras:

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

1

Logradouro PORTO ALEGRE, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Morro Santana

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91450-080

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações LUAGGE IMÓVEIS

Telefone (51) 3268-1888

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 03/06/2022

Valor m² R\$ 5.510,20

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 49,00

Área Privativa 49

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro PORTO ALEGRE, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Morro Santana

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91450-080

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações LUAGGE IMÓVEIS

Telefone (51) 3268-1888

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 03/06/2022

Valor m² R\$ 6.250,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 40,00

Área Privativa 40

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro PORTO ALEGRE, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Morro Santana

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91450-080

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações FOXTER IMÓVEIS

Telefone (51) 3083-7700

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 315.000,00

Data Venda / Oferta 03/06/2022

Valor m² R\$ 6.562,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 48,00

Área Privativa 48

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro PORTO ALEGRE, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Morro Santana

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91450-080

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações LUAGGE IMÓVEIS

Telefone (51) 3268-1888

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 265.958,00

Data Venda / Oferta 03/06/2022

Valor m² R\$ 5.893,15

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 45,13

Área Privativa 45,13

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro PORTO ALEGRE, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Morro Santana

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91450-080

Latitude 0

Longitude 0

Descrição APARTAMENTO

Fonte de Informações FOXTER IMÓVEIS

Telefone (51) 3083-7700

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 03/06/2022

Valor m² R\$ 5.813,95

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 43,00

Área Privativa 43

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

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

49,00

270.000,00

5.510,20

0,9000

0,9700

1,0000

1,0640

5.118,27

Amostra 2

40,00

250.000,00

6.250,00

0,9000

0,9700

1,0000

1,0530

5.745,43

Amostra 3

48,00

315.000,00

6.562,50

0,9000

0,9730

1,0000

1,0530

6.051,36

Amostra 4

45,13

265.958,00

5.893,15

0,9000

0,9700

1,0000

1,0530

5.417,39

Amostra 5

43,00

250.000,00

5.813,95

0,9000

0,9730

1,0000

1,0530

5.361,11

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

5.538,71

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

3.877,10

Valor Máximo

7.200,33

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

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 38,61	Valor m²: R\$ 5.538,71	Valor Edificação: R\$ 213.849,59
Valor de Liquidez: R\$ 147.800,00	Valor Imóvel: R\$ 213.000,00	
	Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 213.000,00	

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 213.000,00	Valor por extenso: duzentos e treze 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
36.993	0	Indefinido		38,61	R\$ 213.000,00	R\$ 147.800,00
Valor Imóvel	R\$ 213.000,00	Valor por extenso: duzentos e treze mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.	Nome do Avaliador FERNANDO JOSE NERONE	CREA / CAU N/A

Local e Data MARINGÁ 03/06/2022	
---------------------------------------	---

"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.

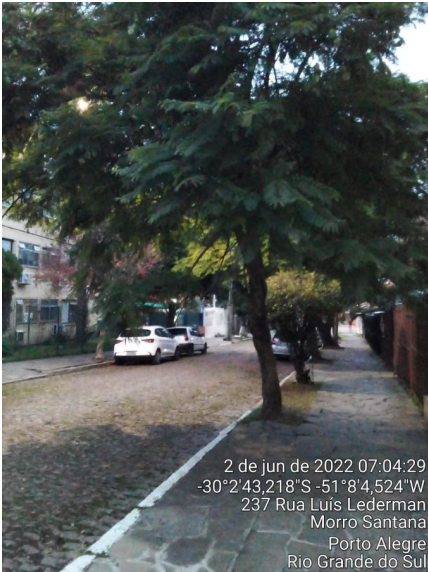
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/06/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

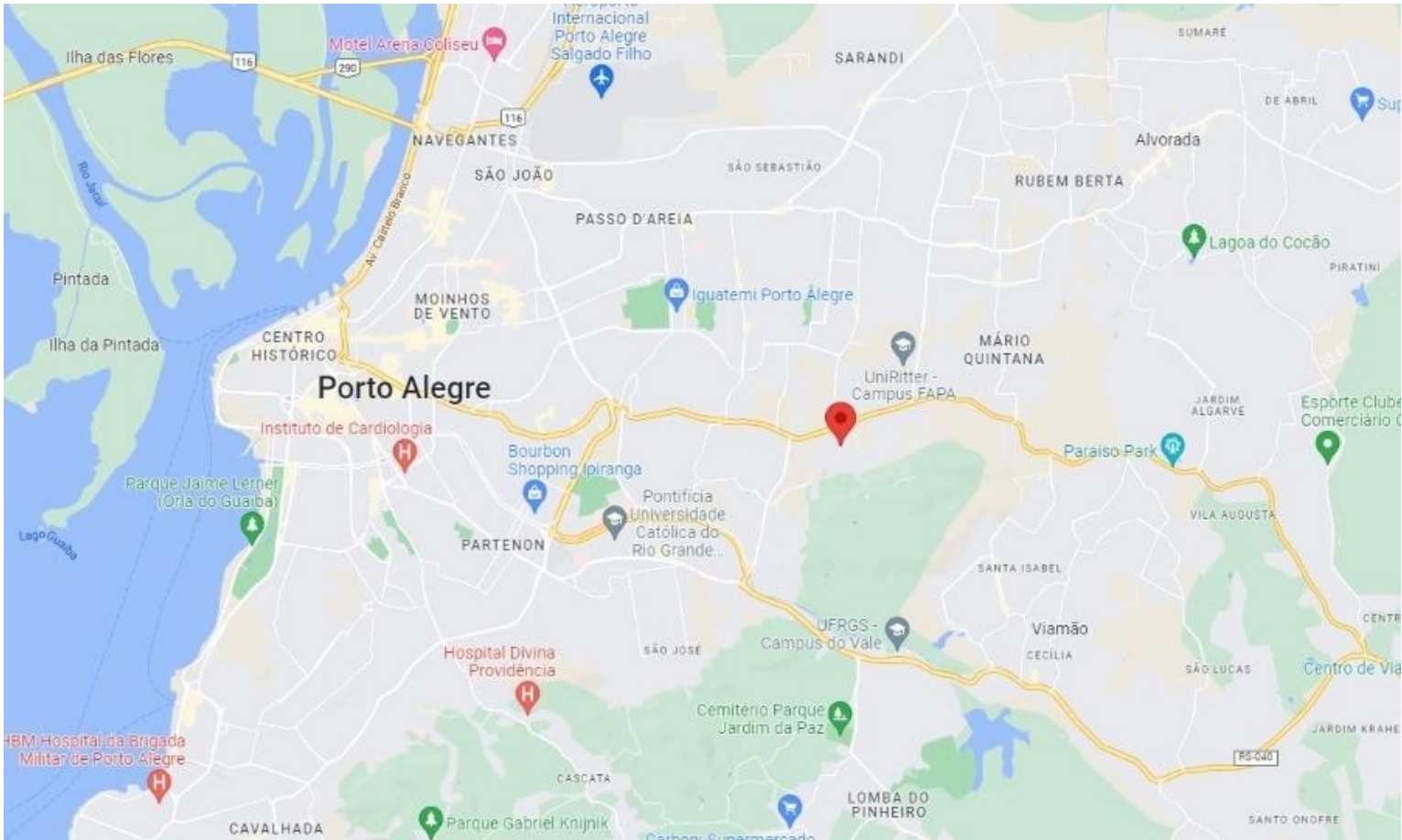


Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio
Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos
Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021

Valores (R\$)

Terreno e edificações:

R\$ 213.000,00

Máquinas e equipamentos:

Informações Complementares

Apenas um bem

Sim

Propriedade do bem:

Terceiros

Valor Contábil:

Imóvel ocupado:

Sim

Prazos previstos para alienação

Prazo mínimo - vli máximo:

12

(meses)

Prazo máximo - vli mínimo:

12

(meses)

Despesas Mensais (R\$)

Manutenção/Conservação:

R\$ 0,00

Vigilância:

R\$ 0,00

Taxa mínima de Energia e Água:

R\$ 30,00

Condomínio:

R\$ 100,00

Outros:

R\$ 0,00

Não há despesas mensais:

☒

Outras Despesas (Não Mensais)

IPTU:

R\$ 93,97

Mês de pagto do IPTU (1 a 12):

6

Custo anual com avaliação/reavaliação:

R\$ 700,00

Despesas cartorárias:

R\$ 3.000,00

ITBI sobre valor do imóvel (%)

2,00%

Resultado

VLI mínimo:

R\$ 147.800,00

VLI máximo:

R\$ 147.800,00