

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Douglas Martins De Souza		Nº CPF / CNPJ 02411000030	Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Rivera Italiana - Edifício La Spezia	
Valor Compra Venda R\$ 128.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 44.750	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 4	Matrícula 44.750	
Logradouro AV PALMIRA GOBBI		Nº 820	Andar 8º	Complemento BL B AP 903
Bairro/Setor HUMAITA		Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 90250-210 Latitude -29.979995 Longitude -51.189455

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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 Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <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"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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/Setor SARANDI ,MORADA DOS VENTOS, AGRONOMIA		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,001055 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> 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: 10	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio: 140	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		

Infraestrutura do Condomínio

Playground Gerador Salão de Festas Loja de Conveniência Lavanderia Coletiva Depósito Individual
 Churrasqueira Pista de Cooper Sala de Jogos Interfone Quadra Esportiva Vigilância Eletrônica
 Sauna Piscina Sala de Ginástica TV a Cabo TV Satélite Jardins

Tipo Imóvel Avaliando <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(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 2 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
--	--	---	--	---	---

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1
Dimensões Área Privativa: 42,28 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 52,05 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 1 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Dormitório	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Banheiro social	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO CERÂMICO	LAJE
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE

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

Foi notado que o edifício ao qual pertence a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 04/06/2021

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

Para a presente avaliação, não foi disponibilizado o IPTU completo.

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

O IPTU não foi disponibilizado para a presente avaliação, apenas a Certidão de Cadastro do imóvel, que não contém informações sobre a área do imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

O imóvel não possui vaga de garagem.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

A matrícula não menciona vaga de garagem, com isso, não foi considerada para efeito do cálculo.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Trata-se de vistoria externa.

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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. De acordo com a documentação, não se encontra registro de vaga de garagem. A matrícula menciona a fração ideal de 0,001055% , área construída de 42,28m²; área real total de 52,05 ;Certidão de cadastro imóvel não menciona a fração ideal ,não menciona área construída. Foi levada em consideração no laudo as áreas da matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Vistoria externa. Não foi possível verificar a ocupação do imóvel, com isso, no presente laudo considerou como habitado, conforme solicitação do Santander.

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R MOEMA	Nº 625	Andar 5	Complemento Condomínio Edifício San Antonio		Proximidade do Imóvel 6.1 km	
Bairro/Setor CHACARA DAS PEDRAS		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 91330-500	Latitude -30.037692	Longitude -51.160135
Descrição Apartamento com 1 suite, 1 quarto, 1 banheiros, 2 vagas de garagem, sala, cozinha e área de serviço				Fonte de Informações Gustavo Vianna Raffo		Telefone (51) 99564-8649	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 04/06/2021	Valor m² R\$ 6.250,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 40,00	
Área Privativa 40		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53			
2	Logradouro BC SOUZA COSTA	Nº 400	Andar 6	Complemento COND CANTO PASSAROS		Proximidade do Imóvel 6.8 km	
Bairro/Setor MORRO SANTANA		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 91450-140	Latitude -30.054866	Longitude -51.141378
Descrição Apartamento com 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, sala, cozinha e área de serviço				Fonte de Informações Ariadne Osandabaráz		Telefone (51) 99101-3755	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 04/06/2021	Valor m² R\$ 6.666,67	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 57,00	
Área Privativa 57		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53			
3	Logradouro Av. Otto Niemeyer	Nº 855	Andar 8	Complemento Condomínio Edifício Di Morano		Proximidade do Imóvel 19.4 km	
Bairro/Setor TRISTEZA		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 91910-001	Latitude -30.1089546	Longitude -30.1089546
Descrição Apartamento com 1 suite, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, sala, cozinha e área de serviço				Fonte de Informações RIDAN COLOGNESE		Telefone (51) 99958-6240	
Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00	Data Venda / Oferta 04/06/2021	Valor m² R\$ 7.076,92	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 65,00	
Área Privativa 65		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53			
4	Logradouro R BISPO WILLIAM THOMAS	Nº 260	Andar 5	Complemento Condomínio Edifício Pueblo Quinta		Proximidade do Imóvel 13.7 km	
Bairro/Setor TERESOPOLIS		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 91720-030	Latitude -30.080680	Longitude -51.206890
Descrição Apartamento com 2 quartos, 1 suite, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, sala, cozinha e área de serviço				Fonte de Informações Roger Rimolo Galileo		Telefone (51) 98333-3483	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 523.000,00	Data Venda / Oferta 04/06/2021	Valor m² R\$ 5.563,83	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 94,00	
Área Privativa 94		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53			
5	Logradouro AV DOM CLAUDIO JOSE GONCALVES PONCE DE LEAO	Nº 240	Andar 6	Complemento COND TERRA NOVA VISTA ALEGRE		Proximidade do Imóvel 3.3 km	
Bairro/Setor VILA IPIRANGA		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 91370-170	Latitude -30.012648	Longitude -51.146287
Descrição Apartamento com 1 quarto, 1 suite, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, sala, cozinha e área de serviço				Fonte de Informações ILSA MARILU DE OLIVEIRA		Telefone (51) 99750-1683	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta 04/06/2021	Valor m² R\$ 5.151,52	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 66,00	
Área Privativa 66		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53			

Tabela de homogeneização											
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)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	40,00	250.000,00	6.250,00	0,9000	0,9900	1,0000	0,8000	0,8900	1,0300	0,9400	3.823,36
Amostra 2	57,00	380.000,00	6.666,67	0,9000	1,0400	1,0000	0,8000	0,8900	1,0200	0,9400	4.015,45
Amostra 3	65,00	460.000,00	7.076,92	0,9000	1,0600	1,0000	0,8000	0,8900	1,0000	0,9400	4.497,26
Amostra 4	94,00	523.000,00	5.563,83	0,9000	1,1100	1,0000	0,8000	0,8900	1,0300	0,9400	3.814,38
Amostra 5	66,00	340.000,00	5.151,52	0,9000	1,0600	1,0000	0,8000	0,8900	1,0200	1,0000	3.554,59
Fatores:											
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Andar, (7) - Fator Padrão de Construção											
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											
Saneamento das Amostras (+/-30%)											
										Valor Mínimo	2.758,71
										Valor Máximo	5.123,31

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 42,28	Valor m²: R\$ 3.941,01	Valor Edificação: R\$ 166.625,85
Valor de Liquidez: R\$ 125.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 167.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 167.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 167.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e sete 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
44.750	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 167.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e sete mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU CREA-050159888-0
Local e Data Aracaju 12/08/2021		

"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 Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021



Representação Vista da Rua

Descrição LADO DIREITO

Data Foto 04/06/2021



Representação Vista da Rua

Descrição LADO ESQUEROD

Data Foto 04/06/2021



Representação Vista da Rua

Descrição LADO DIREITO 2

Data Foto 04/06/2021



Representação Vista da Rua

Descrição LADO ESQUERDO 2

Data Foto 04/06/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 04/06/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021

Fotos da Amostra 5

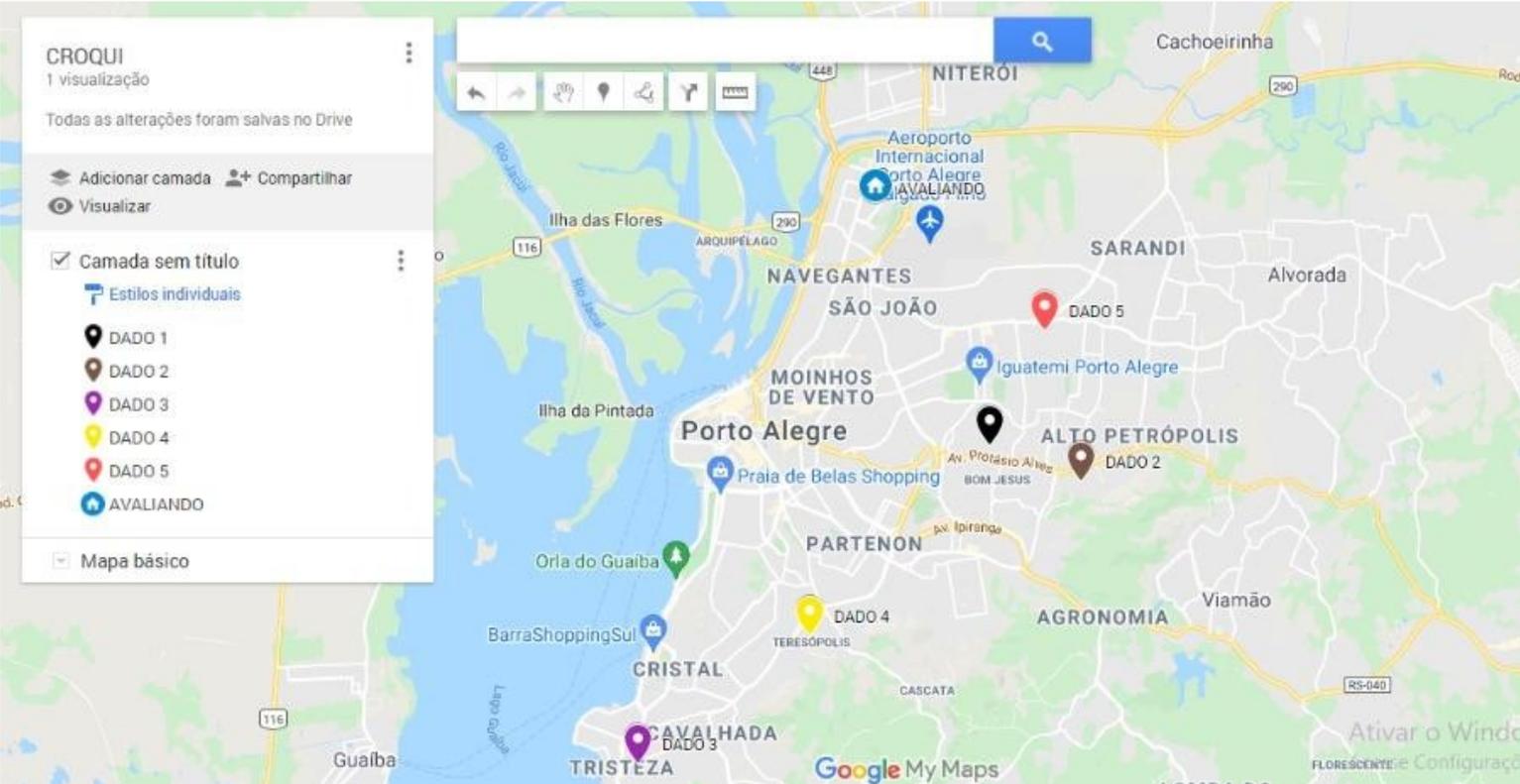


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa