

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 <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 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 <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 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 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		Nº Dormitórios 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		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:										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(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										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

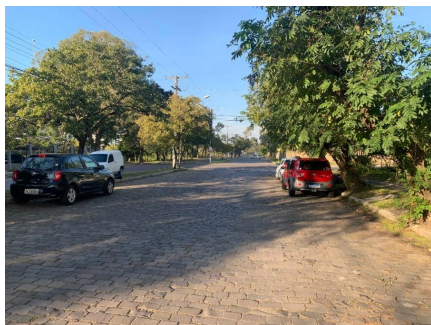
Data Foto 04/06/2021



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

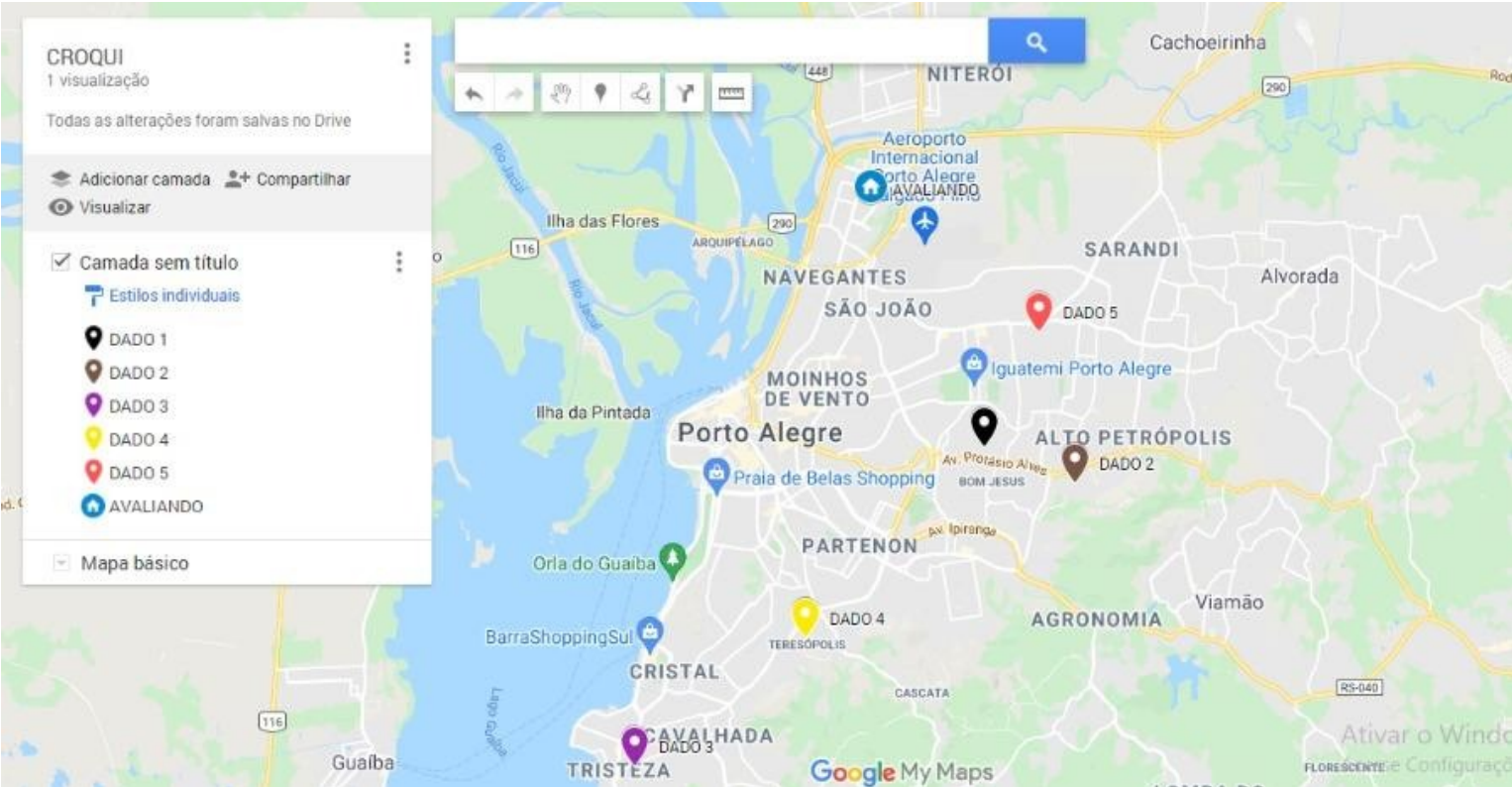


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/06/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa