

| Identificação do Imóvel | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Bira Meyer Lopes | | Nº CPF / CNPJ 24816434020 | | Nome Empreendimento | |
| Valor Compra Venda R\$ 276.000,00 | | Data Venda | | Nº Controle Interno 61387 | |
| Proprietário / Construtora | | Nº Cartório: 0 | | Matrícula: 61387 | |
| Logradouro R VISCONDE DE MAUA | | Nº 1061 | | Andar | |
| Bairro LAGOA | | Cidade RIO GRANDE | | UF RS | |
| | | | | CEP 96211-031 | |
| | | | | Latitude -32.044050 | |
| | | | | Longitude -52.131570 | |
| 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: Paralelepípedo | | 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 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 checked="" 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 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"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado | | Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular | | Dimensões Área (em m²): 163,64 m² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 27,27 m Fração Ideal: 1,000000 % Fundos 6,00 m Lado Esquerdo: 27,27 m | |
| Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado | | Nome Acompanhante Vistoria: 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: 1 | | Unidades Por Andar: | | Nº Total de Unidades: | |
| | | | | Nº de Elevadores: | |
| | | | | Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano | |
| Descrição dos Andares CASA TÉRREA RESIDENCIAL | | 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 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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 5 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: Alvenaria | | Nº Banheiros: 1 | |
| Fachada Pintura | | Esquadrias Alumínio | | Nº Andares do Imóvel Avaliado | |
| | | | | Nº Dormitórios | |
| Dimensões Área Privativa: 116,44 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 116,44 m² Área Averbada: 54,44 m² Área não Averbada 62 m² | | Nº Vagas Cobertas Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 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 | | 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

Data da Vistoria: 10/03/2018

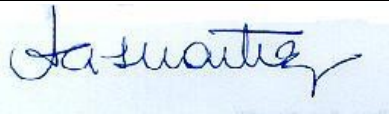
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 CASA RESIDENCIAL nº50, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO. POSSUI ÁREA NÃO AVERBADA DE 62,00 m², SENDO QUE 15,00m² CORRERSONDEM À CONSTRUÇÃO DA SALA DE JANTAR DA RESIDÊNCIA E 35,00m² CORRESPONDEM À UMA ABERTURA DE TELHA TRANSPARENTE, A QUAL ABRIGA A ÁREA DE CHURRASQUEIRA E GRANDE PARTE DO PÁTIO DA RESIDÊNCIA. O IMÓVEL POSSUI 1 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA, SITUADA EM FRENTE À RESIDÊNCIA. FOI APRESENTADA GUIA DE IPTU COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 54,44m². A PAREDE DA SALA DE JANTAR DA RESIDÊNCIA É EM MADEIRA.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
 NA GUIA DE IPTU CONSTAM 54,44m² DE ÁREA CONSTRUÍDA, NO LOCAL 116,44.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 A ÁREA DA GARAGEM NÃO ESTÁ AVERBADA.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
 A PAREDE DA SALA DE JANTAR DA RESIDÊNCIA É EM MADEIRA.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

CASA RESIDENCIAL nº50, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO. POSSUI ÁREA NÃO AVERBADA DE 62,00 m², SENDO QUE 15,00m² CORRERSONDEM À CONSTRUÇÃO DA SALA DE JANTAR DA RESIDÊNCIA E 35,00m² CORRESPONDEM À UMA ABERTURA DE TELHA TRANSPARENTE, A QUAL ABRIGA A ÁREA DE CHURRASQUEIRA E GRANDE PARTE DO PÁTIO DA RESIDÊNCIA. O IMÓVEL POSSUI 1 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA, SITUADA EM FRENTE À RESIDÊNCIA. FOI APRESENTADA GUIA DE IPTU COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 54,44m². A PAREDE DA SALA DE JANTAR DA RESIDÊNCIA É EM MADEIRA. CÁLCULO DE CONSTRUÇÃO: 116,44m² x CUB R\$ 1.761,55 x F.OFERTA 0,9 x F.IDADE 0,95 = R\$ 175.373,22

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

| | | | | | |
|---|---|--------------------------------|--|----------------|--------------------------|
| 1 | Logradouro R DOUTOR LAZARO LUDOVICO ZAMENHOF | Nº 100 | Andar | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro LAR GAUCHO | Cidade RIO GRANDE | UF RS | CEP 96202-400 | Latitude 0 |
| | Descrição CASA TÉRREA RESIDENCIAL | | Fonte de Informações Imobiliária Moradia | | Telefone (53) 3035-6500 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Cobertas 1 | Nº Dormitórios 3 | Nº Banheiros 2 | Idade Aparente 10 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00 | Data Venda / Oferta 10/03/2018 | Valor m² R\$ 2.500,00 | Padrão Médio | Testada (Frente) 0,00 |
| | Área Privativa 110 | | Área Comum (m²) 90 | | Vida Útil (em anos) 50 |
| 2 | Logradouro R CABO FRANCISCO REIS | Nº 50 | Andar 1 | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro VILA MILITAR | Cidade RIO GRANDE | UF RS | CEP 96201-240 | Latitude 0 |
| | Descrição CASA TÉRREA RESIDENCIAL | | Fonte de Informações Imobiliária São Pedro | | Telefone (53) 3035-3535 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Cobertas 3 | Nº Dormitórios 3 | Nº Banheiros 2 | Idade Aparente 10 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00 | Data Venda / Oferta 10/03/2018 | Valor m² R\$ 2.208,33 | Padrão Médio | Testada (Frente) 0,00 |
| | Área Privativa 120 | | Área Comum (m²) 180 | | Vida Útil (em anos) 50 |
| 3 | Logradouro R MARTIM AFONSO DE SOUZA | Nº 100 | Andar 1 | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES | Cidade RIO GRANDE | UF RS | CEP 96202-660 | Latitude 0 |
| | Descrição CASA TÉRREA RESIDENCIAL SEM GARAGEM | | Fonte de Informações GRAÇA BARROS IMÓVEIS | | Telefone (53) 3204-8200 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Cobertas 0 | Nº Dormitórios 2 | Nº Banheiros 1 | Idade Aparente 20 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00 | Data Venda / Oferta 10/03/2018 | Valor m² R\$ 2.608,69 | Padrão Médio | Testada (Frente) 0,00 |
| | Área Privativa 115 | | Área Comum (m²) 185 | | Vida Útil (em anos) 40 |
| 4 | Logradouro AV ARGENTINA | Nº 501 | Andar 1 | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro FREDERICO ERNESTO BUCHHOLZ | Cidade RIO GRANDE | UF RS | CEP 96212-000 | Latitude 0 |
| | Descrição CASA TÉRREA RESIDENCIAL | | Fonte de Informações MARCOS OTERO IMÓVEIS | | Telefone (53) 3231-4040 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Cobertas 0 | Nº Dormitórios 2 | Nº Banheiros 1 | Idade Aparente 15 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 276.000,00 | Data Venda / Oferta 10/03/2018 | Valor m² R\$ 2.509,09 | Padrão Médio | Testada (Frente) 0,00 |
| | Área Privativa 110 | | Área Comum (m²) 190 | | Vida Útil (em anos) 45 |
| 5 | Logradouro R ANDRADE NEVES | Nº 200 | Andar 1 | Complemento | Proximidade do Imóvel km |
| | Bairro CENTRO | Cidade PELOTAS | UF RS | CEP 96020-080 | Latitude 0 |
| | Descrição CASA TÉRREA RESIDENCIAL | | Fonte de Informações Imobiliária São Pedro | | Telefone (53) 3035-3535 |
| | Status Ofertado | Nº Vagas Cobertas 0 | Nº Dormitórios 2 | Nº Banheiros 1 | Idade Aparente 15 |
| | Valor Venda / Oferta R\$ 275.600,00 | Data Venda / Oferta 10/03/2018 | Valor m² R\$ 2.204,80 | Padrão Médio | Testada (Frente) 0,00 |
| | Área Privativa 125 | | Área Comum (m²) | | Vida Útil (em anos) 45 |

| 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) | Homogeneização (R\$/m²) | |
| Amostra 1 | 110,00 | 275.000,00 | 2.500,00 | 0,9000 | 0,9858 | 1,0500 | 2.328,95 | |
| Amostra 2 | 120,00 | 265.000,00 | 2.208,33 | 0,9000 | 1,0075 | 1,0500 | 2.102,52 | |
| Amostra 3 | 115,00 | 300.000,00 | 2.608,69 | 0,9000 | 0,9968 | 1,1500 | 2.691,35 | |
| Amostra 4 | 110,00 | 276.000,00 | 2.509,09 | 0,9000 | 0,9858 | 1,1000 | 2.448,73 | |
| Amostra 5 | 125,00 | 275.600,00 | 2.204,80 | 0,9000 | 1,0178 | 1,1000 | 2.221,60 | |
| Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação | | | | | | | MÉDIAS DAS AMOSTRAS | 2.358,63 |
| | | | | | | | Saneamento das Amostras (+/-30%) | Valor Mínimo Valor Máximo |
| | | | | | | | | 1.651,04 3.066,22 |
| Cálculo Valor Avaliação | | | | | | | | |
| Área do Terreno (m²): 163,64 | | | | Valor m²: R\$ 606,60 | | Valor Terreno: R\$ 99.265,65 | | |
| Área da Edificação (m²): 116,44 | | | | Valor m²: R\$ 1.506,12 | | Valor Edificação: R\$ 175.373,22 | | |
| Valor de Liquidez: R\$ 196.000,00 | | | | Valor Imóvel: | | R\$ 274.638,87 | | |
| | | | | Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: | | R\$ 280.000,00 | | |
| Avaliação para Garantia de Financiamento | | | | | | | | |
| Valor Terreno | R\$ 100.000,00 | Valor por extenso: cem mil reais | | | | | | |
| Valor Edificação | R\$ 180.000,00 | Valor por extenso: cento e oitenta 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 | | | |
| 61387 | 0 | Indefinido | | 116,44 | R\$ 280.000,00 | | | |
| Valor Imóvel | R\$ 280.000,00 | Valor por extenso: duzentos e oitenta 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 A1674-0 | | |
| Local e Data PORTO ALEGRE 12/03/2018 | |  | | | | | | |

"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 Fachada

Descrição

Data Foto 10/03/2018



Representação Identificação Numérica

Descrição NUMERAÇÃO DO LOGRADOURO

Data Foto 10/03/2018



Representação Identificação Numérica

Descrição NUMERAÇÃO PREDIAL

Data Foto 10/03/2018



Representação Vista da Rua

Descrição VISTA DA RUA

Data Foto 10/03/2018



Representação Fachada

Descrição FACHADA

Data Foto 10/03/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/03/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/03/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/03/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/03/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/03/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa