

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Janderson Dias Garcia		Nº CPF / CNPJ 03641230284		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Morada do Belo	
Valor Compra Venda R\$ 650.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 7.231 e 7.220	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 5		Matrícula 7.231	
Logradouro R CORONEL ANDRE BELO		Nº 476		Andar 1º andar ou 2º pavimento	
Bairro/Setor MENINO DEUS		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	
				CEP 90110-020	
				Latitude -30.046120	
				Longitude -51.224770	
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 type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 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		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"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 1.285,00 m ² Testada (Frente): 16,50 m Lado Direito: 75,04 m Fração Ideal: 2,025300 % Fundos 17,40 m Lado Esquerdo: 78,85 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:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input 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 checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 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: 2					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 71,30 m ² Área Comum (m ²): 29,32 m ² Área Total (m ²): 100,62 m ² Área Averbada: 100,62 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 3 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	
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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 15/05/2023					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

Observações Finais									
Fração ideal do lote: 0,020253.									
Amostras:					Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno				
1	Logradouro R HUGO RIBEIRO		Nº 73	Andar	Complemento MENINO DEUS		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor MENINO DEUS		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 90150-080	Latitude -30.053190	Longitude -51.227720		
Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações BERTE IMOVEIS		Telefone (51) 3352-8569		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)		
Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 16/05/2023	Valor m² R\$ 11.904,76		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 63,00		
Área Privativa 63		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				
2	Logradouro R ITORORO		Nº 160	Andar	Complemento MENINO DEUS		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor MENINO DEUS		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 90110-290	Latitude -30.058342	Longitude -51.226613		
Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações BERTE IMOVEIS		Telefone (51) 3352-8569		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 16/05/2023	Valor m² R\$ 9.740,26		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 77,00		
Área Privativa 77		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				
3	Logradouro Rua José de Alencar		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor Menino Deus		Cidade Porto Alegre		UF RS	CEP 90110-290	Latitude 0	Longitude 0		
Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações AZENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		Telefone (51) 3023-3131		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)		
Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 16/05/2023	Valor m² R\$ 11.029,41		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 68,00		
Área Privativa 68		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				
4	Logradouro TV DIRCEU		Nº 100	Andar	Complemento MENINO DEUS		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor MENINO DEUS		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 90850-140	Latitude -30.064880	Longitude -51.226180		
Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações USUÁRIO NEWCORE		Telefone (11) 4580-4274		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)		
Valor Venda / Oferta R\$ 748.460,00	Data Venda / Oferta 16/05/2023	Valor m² R\$ 10.692,29		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00		
Área Privativa 70		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				
5	Logradouro R MUCIO TEIXEIRA		Nº 1063	Andar	Complemento MENINO DEUS		Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor MENINO DEUS		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	CEP 90150-090	Latitude -30.053724	Longitude -51.224831		
Descrição APARTAMENTO					Fonte de Informações LIBERTAS BELA VISTA		Telefone (51) 3022-0200		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom		
Valor Venda / Oferta R\$ 749.000,00	Data Venda / Oferta 16/05/2023	Valor m² R\$ 9.471,01		Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 79,00		
Área Privativa 79		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70				

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	63,00	750.000,00	11.904,76	0,9000	0,9720	1,0000	1,0000		10.414,28	
Amostra 2	77,00	750.000,00	9.740,26	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000		8.766,23	
Amostra 3	68,00	750.000,00	11.029,41	0,9000	0,9720	1,0000	0,9500		9.166,10	
Amostra 4	70,00	748.460,00	10.692,29	0,9000	0,9720	1,0000	0,9500		8.885,93	
Amostra 5	79,00	749.000,00	9.471,01	0,9000	1,0000	1,0000			8.523,91	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Vaga / Terreno									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	9.151,29
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 6.405,90
										Valor Máximo 11.896,68

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 71,30	Valor m²: R\$ 9.151,29	Valor Edificação: R\$ 652.486,98
Valor de Liquidez: R\$ 466.900,00	Valor Imóvel:	R\$ 652.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 652.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 652.000,00	Valor por extenso: seiscentos e cinquenta e dois 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
7.231	0	Indefinido		71,30	R\$ 632.000,00	R\$ 452.577,91
7.220	1	Vaga de Garagem		10,58	R\$ 20.000,00	R\$ 14.322,09
Valor Imóvel	R\$ 652.000,00	Valor por extenso: seiscentos e cinquenta e dois 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 16/05/2023		

"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 15/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/05/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

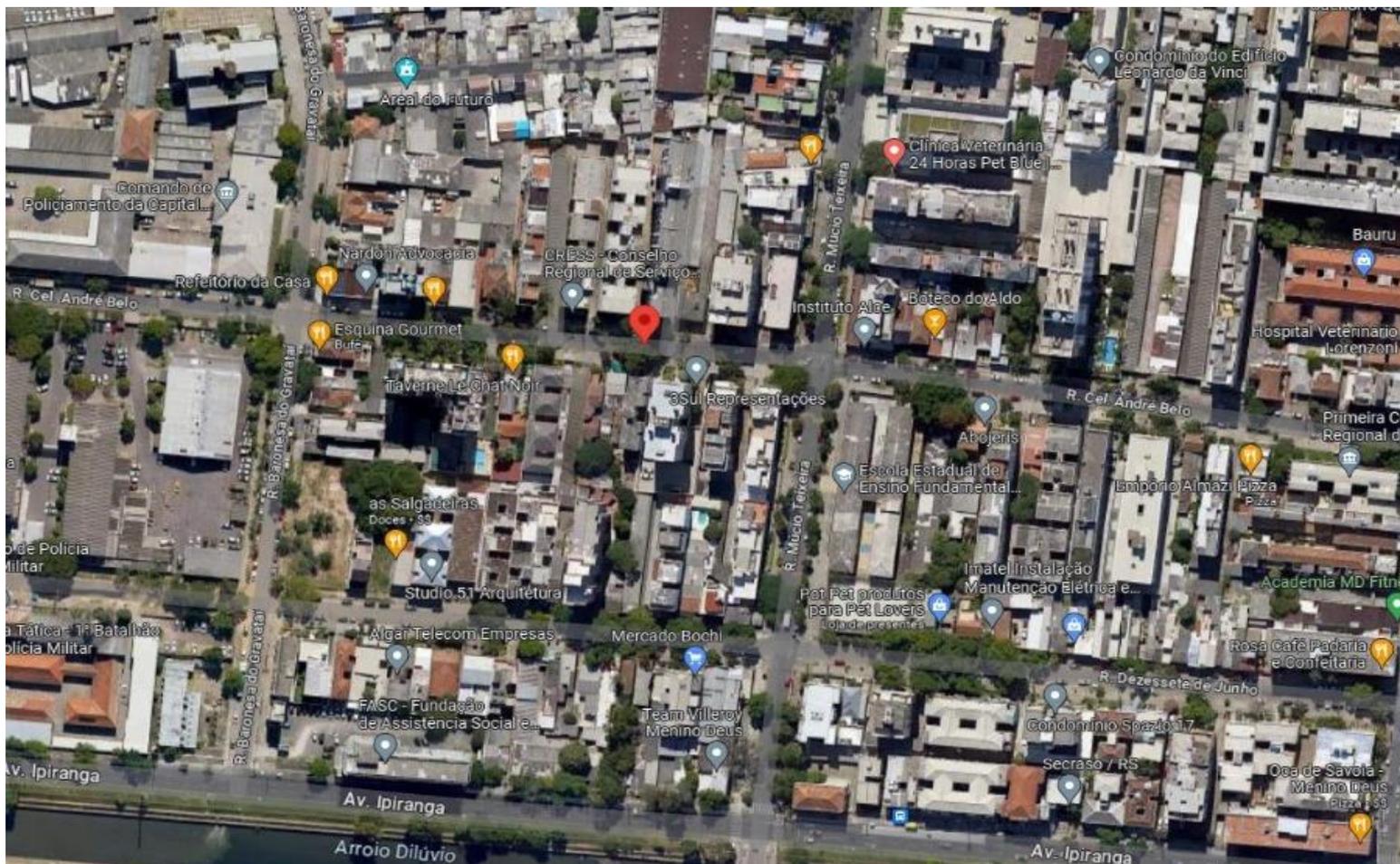


Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

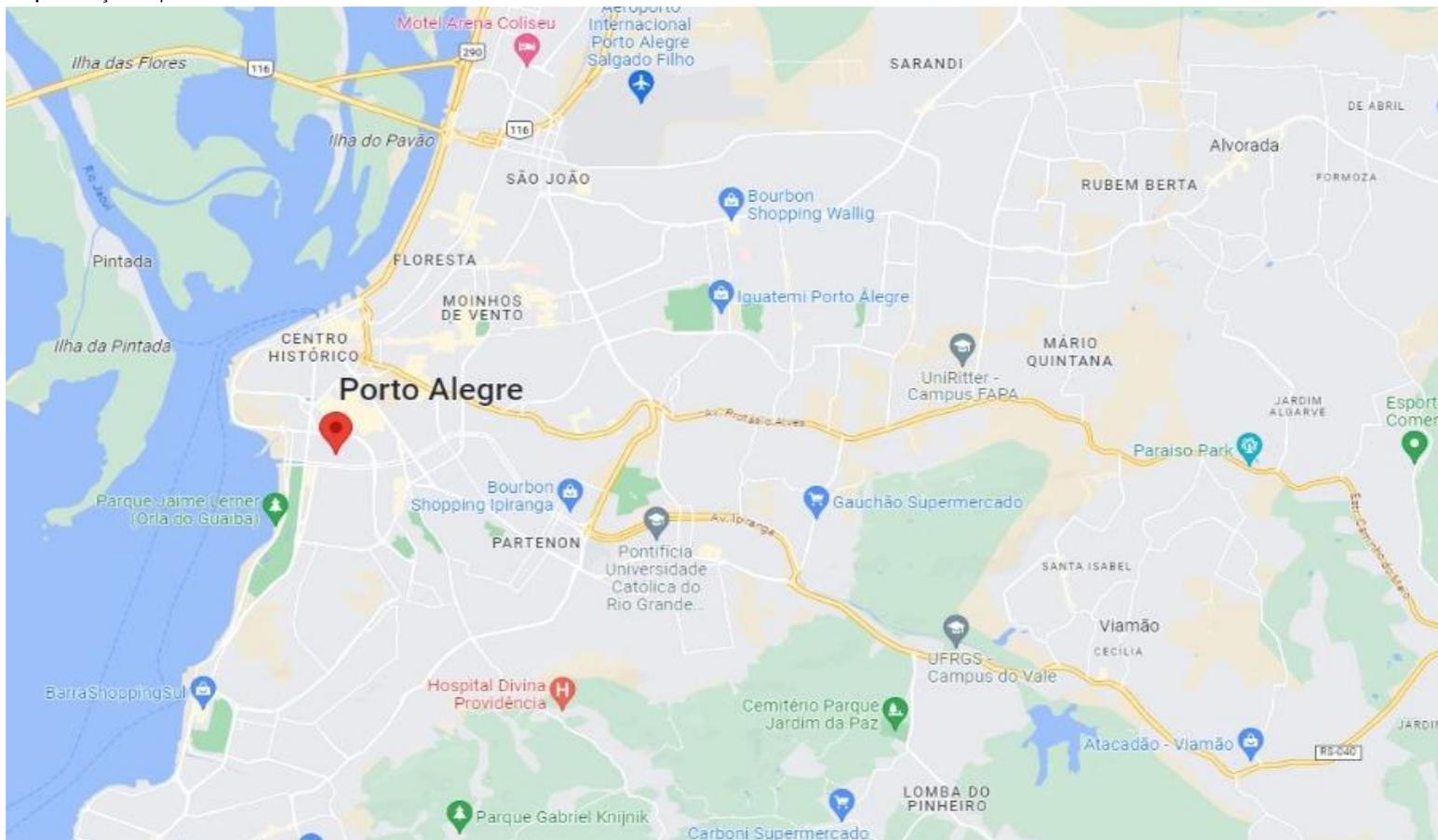


Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

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\$ 652.000,00

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\$ 50,00

Condomínio:

Outros:

R\$ 0,00

Não há despesas mensais:

Outras Despesas (Não Mensais)

IPTU:

R\$ 1.000,00

Mês de pagto do IPTU (1 a 12):

5

Custo anual com avaliação/reavaliação:

R\$ 450,00

Despesas cartorárias:

R\$ 3.000,00

ITBI sobre valor do imóvel (%)

2,00%

Resultado

VLI mínimo:

R\$ 466.900,00

VLI máximo:

R\$ 466.900,00