

Identificação do Imóvel																											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FLAVIO ROBERTO BARBOSA DA SILVEIRA				Nº CPF / CNPJ 42085900097			Nome Empreendimento																				
Valor Compra Venda R\$ 600.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 3756269																				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório:			Matrícula: 48433																				
Logradouro R DEODORO PACHECO				Nº S/N			Andar		Complemento																		
Bairro PRAIA DA CONCEICAO				Cidade CAPAO DA CANOA			UF RS		CEP 95555-000	Latitude -29.640703	Longitude -49.951312																
Caracterização da Região																											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo				Comercial ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☐ Telefone ☐ Iluminação Pública ☐ Gás Canalizado				Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo															
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Segurança ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo				Centro ☒ Comercial ☒ Ônibus ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☒ Escola ☒ Rede Bancária ☒ Clínicas/Hospitais ☒ Parque				Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro				Suburbano ☒ Estável 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente Menos de 25% ☐ Residencial ☐ Favela				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo											
Terreno																											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)				Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 325,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 13,00 m Fundos 13,00 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m																					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Flávio Roberto				Contato Telefônico Acompanhante: (54) 98138-3806																			
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 Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		☐ Por Mês ☐ Por Ano																	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos				Uso do Edifício: Residencial				Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo				Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação															
Infraestrutura do Edifício ☐ 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 Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo				Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo				Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft				Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado				Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção				Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção				Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo			
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 3																			
Fachada Pintura				Esquadrias Madeira				Nº Andares do Imóvel Avaliando 1				Nº Dormitórios 3															
Dimensões Área Privativa: 145,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 145,00 m² Área Averbada: 72.9 m² Área não Averbada 72.1 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1				Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste																			
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)				Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto																	
Sala de Estar / Visitas				1		Cerâmico		Pintura		Madeira																	
Sala de Jantar / Copa				1		Cerâmico		Pintura		Madeira																	
Lavabo				1		Cerâmico		Pintura		Madeira																	
Suíte				2		Cerâmico		Pintura		Madeira																	
Banheiro Suíte				2		Cerâmico		Cerâmico		Madeira																	
Dormitório				1		Cerâmico		Pintura		Madeira																	
Banheiro Social				1		Cerâmico		Cerâmico		Madeira																	
Área de Serviço Coberta				1		Cerâmico		Pintura		Madeira																	
Churrasqueira				1		Cerâmico		Pintura		Madeira																	
Garagem				1		Cerâmico		Pintura		Madeira																	

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: 27/06/2019

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

☒

☐

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

☐

☒

Na matrícula consta área averbada de 72,90 m², no IPTU consta 109,00 m², no local a casa tem aproximadamente 145,00 m², utilizada nos cálculos avaliatórios. Como a casa praticamente foi reconstruída, não foi possível detectar os cômodos da ampliação, o atual proprietário quando adquiriu o imóvel já tinha esta construção, e não possui projeto.

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

☐

☒

Na matrícula consta área averbada de 72,90 m², no IPTU consta 109,00 m², no local a casa tem aproximadamente 145,00 m², utilizada nos cálculos avaliatórios. Como a casa praticamente foi reconstruída, não foi possível detectar os cômodos da ampliação, o atual proprietário quando adquiriu o imóvel já tinha esta construção, e não possui projeto.

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

Na matrícula consta área averbada de 72,90 m², no IPTU consta 109,00 m², no local a casa tem aproximadamente 145,00 m², utilizada nos cálculos avaliatórios. Como a casa praticamente foi reconstruída, não foi possível detectar os cômodos da ampliação, o atual proprietário quando adquiriu o imóvel já tinha esta construção, e não possui projeto.Dados obtidos da matrícula 48.433 do CRI de Capão da Canoa. Avaliação realizada pelo método comparativo.Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Deodoro Pacheco, Nº 148. A localização do imóvel está perfeita, apesar de que nos documentos não citar a numeração predial, Pela descrição da matrícula o lote faz frente a leste para a Rua Deodoro Pacheco com, 13,00 m, ao sul faz frente para rua 15, atual rua Cerejeira com 25,00 m. Anexo foto do google com o nomes das ruas e croqui do local com coordenadas

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R CECI

Nº 1350

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.14 km

Bairro CENTRO

Cidade CAPAO DA CANOA

UF RS

CEP 95555-000

Latitude -29.757821

Longitude -50.019423

Descrição 03 dormitórios, sendo 01 suite, banheiro social, sala de estar/jantar, cozinha, churrasqueira, área de serviço, garagem para 02 carros, piscina, quiscoque com churrasqueira e depósito - 9 Quadras da Praia

Fonte de Informações Matheus de Jesus Nichele

Telefone (51) 3625-2000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00

Data Venda / Oferta 27/06/2019

Valor m² R\$ 3.866,67

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R SANTO AMARO

Nº 1030

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.14 km

Bairro LOMBA DO PINHEIRO

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91570-400

Latitude

Longitude

Descrição 03 dormitórios, living, cozinha, banheiro social, área de serviço. 25 Quadras do Mar

Fonte de Informações Auxiliadora Predial - Centro

Telefone (51) 3216-1101

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 560.000,00

Data Venda / Oferta 27/06/2019

Valor m² R\$ 3.733,33

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R FAUSTINO JOAO PEREIRA

Nº 980

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.16 km

Bairro SANTO ANTONIO

Cidade CAPAO DA CANOA

UF RS

CEP 95555-000

Latitude -29.769230

Longitude -50.029890

Descrição 02 dormitórios, sendo 1 suite, sala estar e jantar, cozinha, garagem - 12 Quadras do Mar

Fonte de Informações Ferrari Imóveis Ubirajara

Telefone (51) 3665-8000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00

Data Venda / Oferta 27/06/2019

Valor m² R\$ 5.500,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R DAS PETUNIAS

Nº 4236

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.59 km

Bairro CAPAO NOVO

Cidade CAPAO DA CANOA

UF RS

CEP 95555-000

Latitude

Longitude

Descrição 03 dormitórios, sendo um suite, banheiro social, sala de estar/janta , cozinha, área gourmet com churrasqueira, pátio amplo com jardim e piscina - 17 Quadras do Mar

Fonte de Informações Eliane Lima Lopes

Telefone (51) 3502-3142

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 490.000,00

Data Venda / Oferta 27/06/2019

Valor m² R\$ 3.500,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 140,00

Área Privativa 140

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DA BOCA DE LEAO

Nº 3968

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.56 km

Bairro CAPAO NOVO

Cidade CAPAO DA CANOA

UF RS

CEP 95555-000

Latitude

Longitude

Descrição 04 dormitórios, sendo 02 suite, baheiro social, sala estar com sacada, cozinha, sala jantar, pátio bem amplo, piscina grande, jardim atraz e na frente. - 9 Quadras do Mar

Fonte de Informações Eliane Lima Lopes

Telefone (51) 3502-3142

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00

Data Venda / Oferta 27/06/2019

Valor m² R\$ 3.200,00

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 8

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: I

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	150,00	580.000,00	3.866,67	0,9500	1,0000	1,0700	1,0100	4.001,97	
Amostra 2	150,00	560.000,00	3.733,33	0,9500	1,0000	1,0400	1,0100	3.748,56	
Amostra 3	100,00	550.000,00	5.500,00	0,9500	0,9500	0,9900	0,9700	4.729,72	
Amostra 4	140,00	490.000,00	3.500,00	0,9500	1,0000	1,0600	1,0100	3.534,93	
Amostra 5	150,00	480.000,00	3.200,00	0,9500	1,0000	1,0700	1,0100	3.311,97	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.862,07
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.705,80 Valor Máximo 5.025,06

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 145,00	Valor m²: R\$ 3.862,07	Valor Edificação: R\$ 560.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 448.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 560.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 560.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 560.000,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta 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
Valor Imóvel	R\$ 560.000,00	Valor por extenso: quinhentos e sessenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

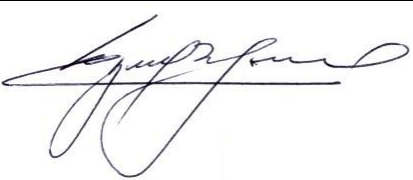
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA VALORY	Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR	CREA / CAU SP-78196/D
-----------------------------------	---	-----------------------

Local e Data

Curitiba/PR

28/06/2019



"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".

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

Página 3 / 8

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição Logradouro
Data Foto 27/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 27/06/2019



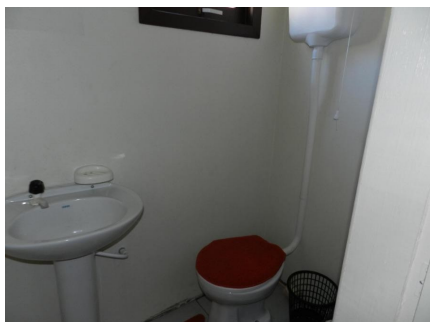
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Churrasqueira
Descrição Salão de Festas e Churrasqueira
Data Foto 27/06/2019



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Lavabo
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Suíte
Descrição 02
Data Foto 27/06/2019



Representação Banheiro Suíte
Descrição 02
Data Foto 27/06/2019



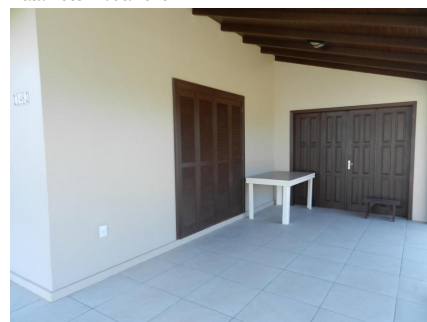
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 27/06/2019



Representação Fachada
Descrição fotos Google
Data Foto 28/06/2019



Representação Vista da Rua
Descrição foto Google placa da rua da esquina cerejeira
Data Foto 28/06/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019

Fotos da Amostra 4



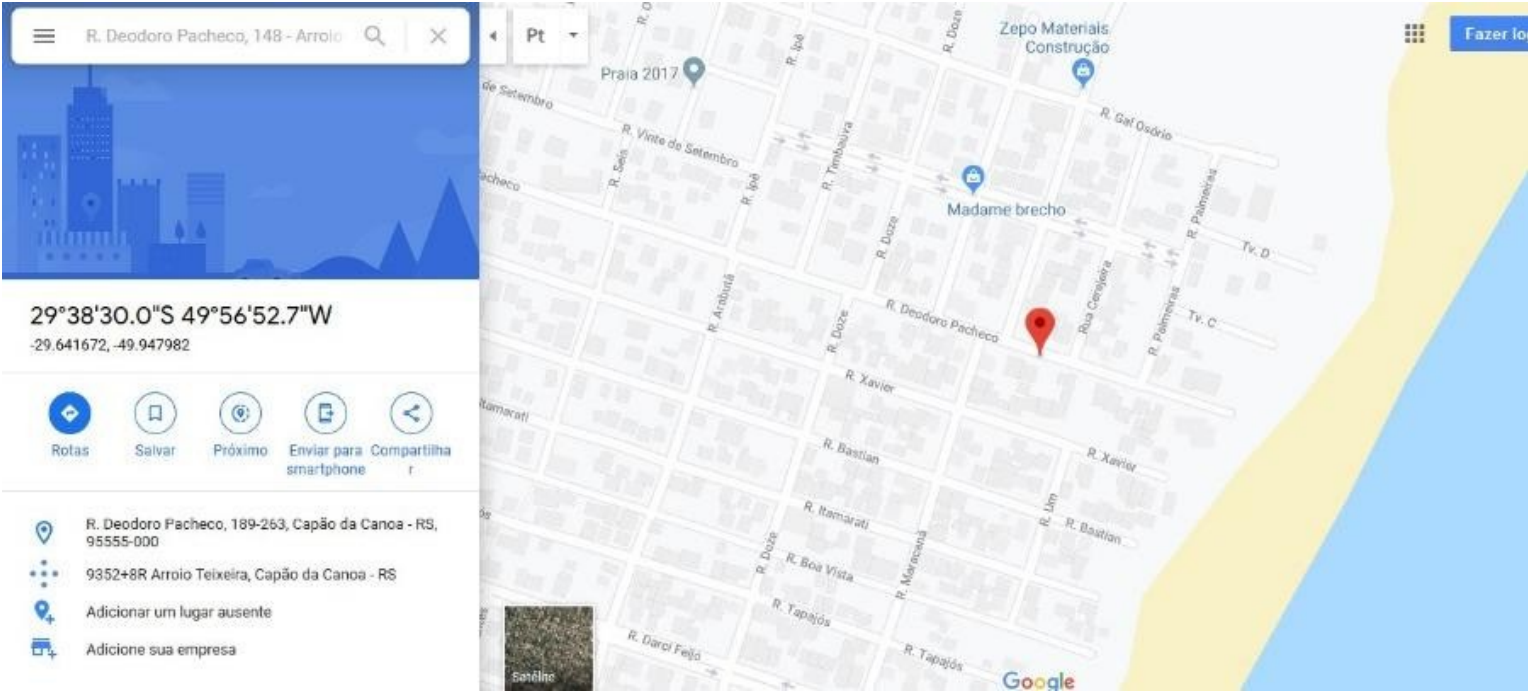
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019

Fotos da Amostra 5

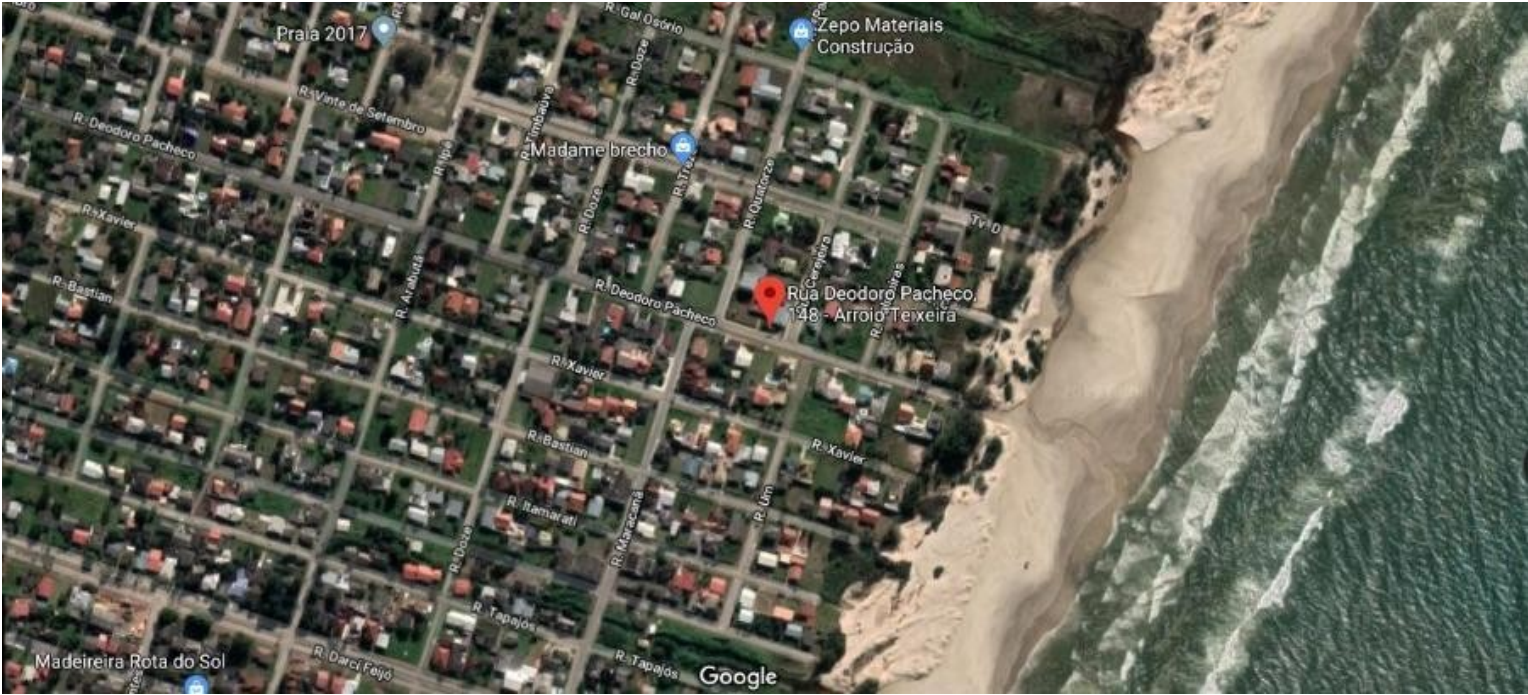


Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/06/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

