



Laudo de avaliação de imóveis

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

MOSSMANN

Nº CPF / CNPJ

52385450020

Nome Empreendimento

Valor Compra Venda R\$ 1,00

Data Venda

Nº Controle Interno

570484

Proprietário / Construtora

Nº Cartório: 0

Matrícula: 20232

Logradouro

R OMIRO LEDUR

Nº 211

Andar

Complemento

Bairro

VILA RICA

Cidade

SAO SEBASTIAO DO CAI

UF

RS

CEP

95760-000

Latitude

-29.573896

Longitude

-51.363262

Caracterização da Região

Região

☒Residencial

☐Industrial

☐Comercial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação Pública

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação:

Asfalto

Restritivos:

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Metrô

☒Centro Comercial

☒Escola

☒Segurança

☒Ônibus

☒Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☒Parque

Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência do Uso do Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro

Padrão da Região:

☐Alto

☐Médio-alto

☐Baixo

☒Médio

☐Médio-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana

☐Desnível Pronunciado

Active

Declive

Formato

☒Regular

☐Irregular

Dimensões

Área (em m²):

330,00

m²

Testada (Frente):

12,00

m

Lado Direito:

27,50

m

Fração Ideal:

1,000000

%

Fundos:

12,00

m

Lado Esquerdo:

27,50

m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

José

Contato Telefônico Acompanhante:

(51) 99939-0608

Tipo do Acompanhante

☐Corretor

☐Proprietário / Construtora

☐Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

☐Responsável Construtora

☐Engenheiro da Obra

☐Zelador

☐Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares Tipo:

Unidades Por Andar:

Nº Total de Unidades:

Nº de Elevadores:

Valor Condomínio:

Por Mês

Por Ano

Descrição dos Andares

Uso do Condomínio:

Padrão de Construção do Condomínio

☐Alto

☐Médio-alto

☐Médio

☐Médio-baixo

☐Baixo

Estado Conservação Condomínio

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Imóvel

☐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 Avaliado

☒Casa

☐Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente

Anos 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel

☐Alto

☐Normal

☒Baixo

☐Mínimo

Uso Imóvel:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Alvenaria

Fachada Pintura

Esquadrias Madeira

Nº Andares do Imóvel Avaliado

1

Nº Dormitórios

3

Dimensões

Área Privativa:

118,34

m²

Área Comum (m²):

0,00

m²

Área Total (m²):

118,34

m²

Área Averbada:

m²

Área não Averbada:

m²

Nº Vagas Cobertas

Cobertas 0

Descobertas 1

Privativas 1

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☒Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Piso

Parede

Forro / Teto

Sala de Estar / Visitas

1

PARQUET

ALVENARIA

MADEIRA

Sala de Jantar / Copa

1

CERÂMICO

CERÂMICO

MADEIRA

Dormitório

3

PARQUET

ALVENARIA

MADEIRA

Banheiro

2

CERÂMICO

CERÂMICO

MADEIRA

Cozinha

1

CERÂMICO

CERÂMICO

MADEIRA

Área de Serviço Coberta

1

CERÂMICO

CERÂMICO

MADEIRA

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2017)

Página 1 / 7

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

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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 não possui suspeitas de contaminação?

☒

☐

Observações Finais

CÁLCULO DE CONSTRUÇÃO:118,34 M² x 1.735,15 CUB X 0,94 FOFERTA X 0,95 FIDADE = R\$ 183.366,52

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa ☐Área Total (m²) ☒Terreno

1

Logradouro AV OSVALDO ARANHA

Nº s/n

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Klein

Telefone (51) 3635-1590

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas

Nº Dormitórios

Idade Aparente 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 06/11/2017

Valor m² R\$ 450,00

Padrão Médio

Testada (Frente) 11,05

Área do Terreno (em m²) 400,00

Área da Edificação (m²) 400,00

Área Privativa 400

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro R TRIUNFO

Nº s/n

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Klein

Telefone (51) 3635-1590

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 0

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00

Data Venda / Oferta 07/11/2017

Valor m² R\$ 426,99

Padrão Médio

Testada (Frente) 11,00

Área do Terreno (em m²) 363,00

Área da Edificação (m²) 363,00

Área Privativa 363

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

3

Logradouro R TRIUNFO

Nº s/n

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Klein

Telefone (51) 3635-1590

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 0

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 07/11/2017

Valor m² R\$ 507,50

Padrão Médio

Testada (Frente) 11,00

Área do Terreno (em m²) 374,38

Área da Edificação (m²) 374,38

Área Privativa 374.38

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro R FARROUPILHA

Nº s/n

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Terralar

Telefone (51) 3635-1866

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 0

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00

Data Venda / Oferta 07/11/2017

Valor m² R\$ 437,71

Padrão Médio

Testada (Frente) 11,00

Área do Terreno (em m²) 297,00

Área da Edificação (m²) 297,00

Área Privativa 297

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

5

Logradouro R OLAVO FLORES

Nº s/n

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade SAO SEBASTIAO DO CAI

UF RS

CEP 95760-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Terralar

Telefone (51) 3635-1866

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 0

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 07/11/2017

Valor m² R\$ 505,05

Padrão Médio

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 396,00

Área da Edificação (m²) 396,00

Área Privativa 396

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 0

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	400,00	180.000,00	450,00	0.94	0.95	401,85
Amostra 2	363,00	155.000,00	426,99	0.94	0.97	389,33
Amostra 3	374,38	190.000,00	507,50	0.94	0.96	457,97
Amostra 4	297,00	130.000,00	437,71	0.94	1.02	419,68
Amostra 5	396,00	200.000,00	505,05	0.94	0.95	451,01
Fatores:	MÉDIAS DAS AMOSTRAS					423,97
(1) - Fonte, (2) - Área	Saneamento das Amostras (+/-30%)					Valor Mínimo 296,78
						Valor Máximo 551,16

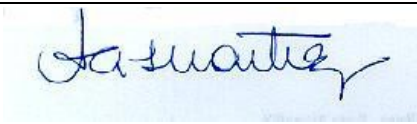
Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 330,00	Valor m²: R\$ 423,97	Valor Terreno: R\$ 139.910,10
Área da Edificação (m²): 118,34	Valor m²: R\$ 1.549,49	Valor Edificação: R\$ 183.366,52
Valor de Liquidez: R\$ 227.500,00	Valor Imóvel:	R\$ 323.276,62
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 325.000,00

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno

(Versão: JAN2017)

Página 2 / 7

Avaliação para Garantia de Financiamento					
Valor Terreno	R\$ 140.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta mil reais			
Valor Edificação	R\$ 185.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e cinco 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
20232	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 325.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e cinco 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 A18674-0	
Local e Data PORTO ALEGRE/RS 07/11/2017					

"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 07/11/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 07/11/2017



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 07/11/2017



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 07/11/2017



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/11/2017



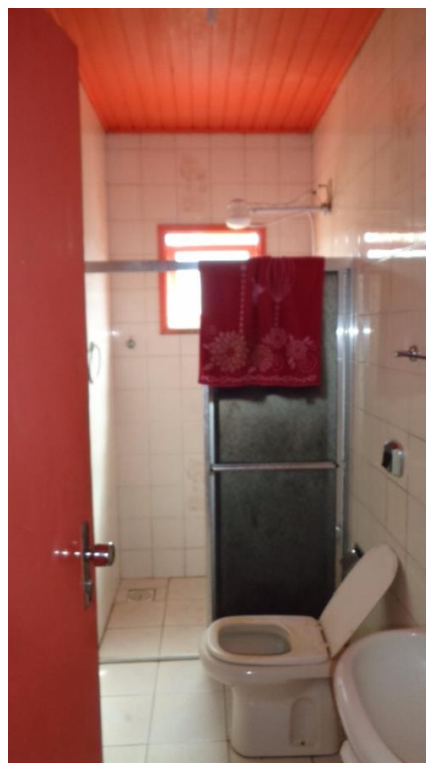
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/11/2017



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/11/2017



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 07/11/2017



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 07/11/2017

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 07/11/2017

Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 07/11/2017

Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 07/11/2017

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 07/11/2017

Fotos da Amostra 5

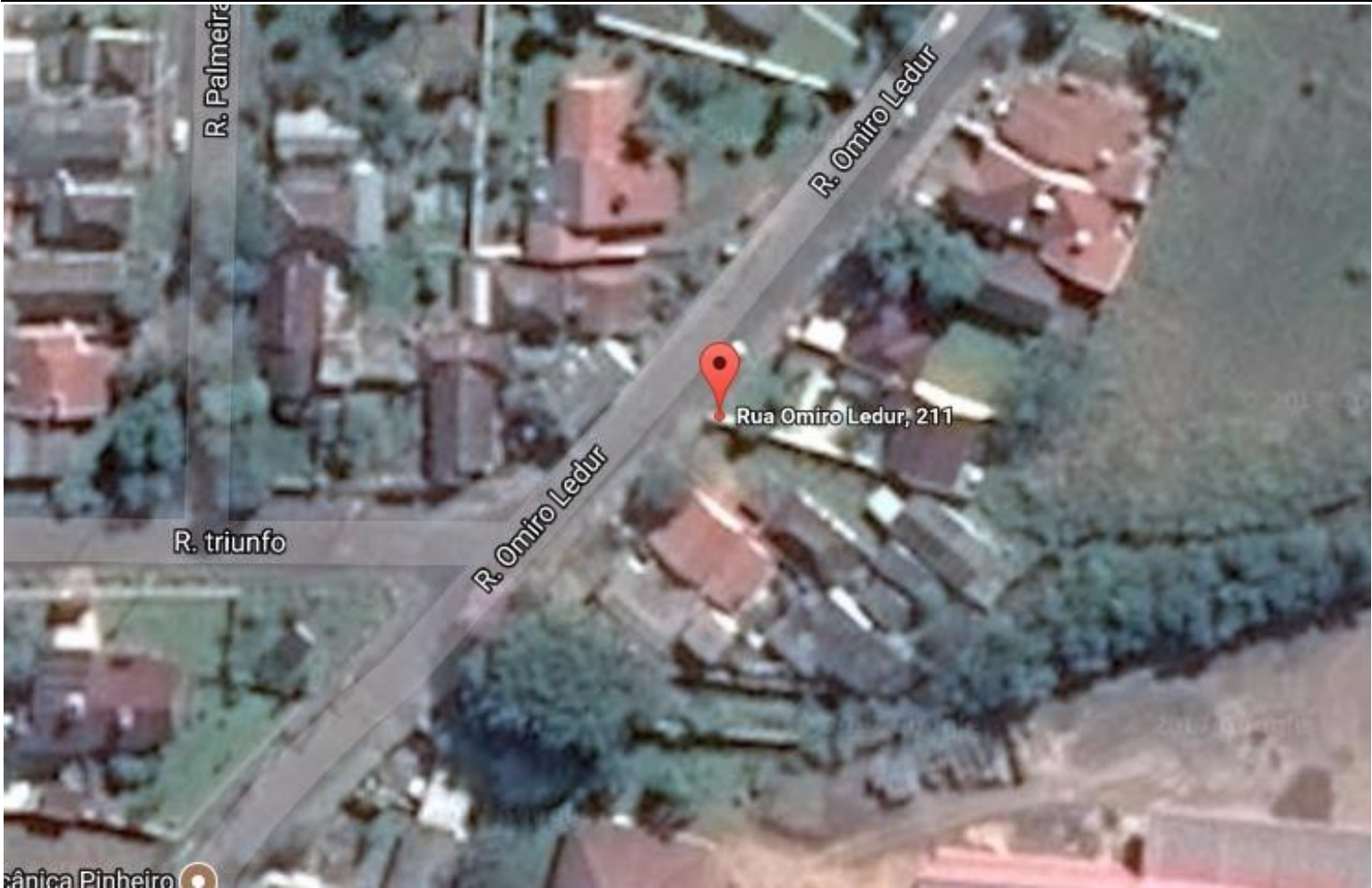


Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 07/11/2017

Imagem - Mapa



Representação: Mapa