



Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RAFAEL RIBEIRO PORTO				Nº CPF / CNPJ 03050633085			Nome Empreendimento Conjunto Residencial Tablada				
Valor Compra Venda R\$ 155.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 3495733				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório:			Matrícula: 18262				
Logradouro AV FERNANDO OSORIO				Nº 2552			Andar				
Bairro TRES VENDAS				Cidade PELOTAS			UF RS		CEP 96065-110		
							Latitude -31.729330		Longitude -52.343570		
Caracterização da Região											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ 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 ☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial Limites do Bairro			Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Metrô ☐ Vista Permanente		
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Regular (Geométrico) ☒ Irregular			Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 1,512600 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Lilian			Contato Telefônico Acompanhante: (53) 98124-6486				
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: 3		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 16		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo com 04 aptos; 03 Andares Tipos contendo 04 aptos por andar.			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 15 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção	
Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo											
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1			
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco			Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 1		
Dimensões Área Privativa: 44,05 m² Área Comum (m²): 44,63 m² Área Total (m²): 88,68 m² Área Averbada: m² Área não Averbada 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		Laminado de Madeira		Pintura		Pintura		
Sala de Jantar / Copa			1		Laminado de Madeira		Pintura		Pintura		
Dormitório			1		Laminado de Madeira		Pintura		Pintura		
Banheiro Social			1		Cerâmico		Cerâmico		Pintura		
Cozinha			1		Porcelanato		Cerâmico		Pintura		
Área de Serviço Coberta			1		Cerâmico		Cerâmico		Pintura		
Varanda / Sacada			1		Laminado de Madeira		Pintura		Pintura		
Garagem			1		Cimentado		---		Telhado aparente		

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: 23/05/2019

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?

☐

☒

A soma das áreas privativa e de uso comum informadas na matrícula do RGI 88,68m² não conferem com a área total citada na mesma matrícula 89,68m² e ambas diferem da descrita na Certidão do Imóvel da Prefeitura Municipal 60,00m².

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

Dados obtidos da matrícula 18.262 do 1º CRI de Pelotas/RS. Com direita vaga n.º 30 (Av.-2), no local com a numeração do apto. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Avenida Fernando Osório nº 2552.

Amostras:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R SANTA CLARA

Nº 1048

Andar 2

Complemento

Proximidade do Imóvel 2 km

Bairro TRES VENDAS

Cidade PELOTAS

UF RS

CEP 96065-420

Latitude -31.721133

Longitude -52.358666

Descrição Apartamento contendo: 2 dormitórios, área de serviço, wc social, sala de estar, wc de serviço, circulação e cozinha.

Fonte de Informações Fuhro Souto Consultoria Imob.

Telefone (53) 3025-8585

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 13

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 195.000,00

Data Venda / Oferta 27/05/2019

Valor m² R\$ 2.762,82

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 70,58

Área Privativa 70.58

Área Comum (m²) 19.15

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro AV FERNANDO OSORIO

Nº 471

Andar 3

Complemento

Proximidade do Imóvel 2 km

Bairro CENTRO

Cidade PELOTAS

UF RS

CEP 96020-151

Latitude -31.746375

Longitude -52.341883

Descrição Apartamento contendo: 2 dormitórios, área de serviço, sala de estar, wc social, cozinha e circulação.

Fonte de Informações Raphael Imóveis

Telefone (53) 3225-1100

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 27/05/2019

Valor m² R\$ 2.573,34

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 58,29

Área Privativa 58.29

Área Comum (m²) 17.32

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R LINDOLFO COLLOR

Nº 85

Andar 2

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.4 km

Bairro CENTRO

Cidade PELOTAS

UF RS

CEP 96020-470

Latitude -31.749087

Longitude -52.340937

Descrição Apartamento contendo: 2 dormitórios, cozinha, sala de estar, área de serviço, wc social, circulação e sacada.

Fonte de Informações G3 Assessoria Imobiliária

Telefone (53) 3225-0220

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00

Data Venda / Oferta 27/05/2019

Valor m² R\$ 2.774,19

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 77,50

Área Privativa 77.5

Área Comum (m²) 20.95

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AV FRANCISCO CARUCCIO

Nº 78

Andar 4

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.4 km

Bairro TRES VENDAS

Cidade PELOTAS

UF RS

CEP 96020-450

Latitude -31.741160

Longitude -52.345760

Descrição Apartamento contendo: 2 dormitórios, wc social, sala estar, cozinha, wc auxiliar, área de serviço e circulação.

Fonte de Informações Exclusive Imóveis

Telefone (53) 3303-1191

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00

Data Venda / Oferta 27/05/2019

Valor m² R\$ 2.785,18

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 82,58

Área Privativa 82.58

Área Comum (m²) 26.61

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R VITOR VALPIRIO

Nº 250

Andar 2

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.1 km

Bairro CENTRO

Cidade PELOTAS

UF RS

CEP 96020-250

Latitude -31.745551

Longitude -52.339139

Descrição Apartamento contendo: 2 dormitórios, área de serviço, sala de estar, cozinha, wc social, wc auxiliar, sacada, churrasqueira e lareira.

Fonte de Informações Petry Imóveis

Telefone (53) 3225-2888

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 27/05/2019

Valor m² R\$ 2.745,86

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 98,33

Área Privativa 98.33

Área Comum (m²) 30.12

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogenização

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	70,58	195.000,00	2.762,82	0,9500	1,0600	1,0500	1,0500	3.073,74		
Amostra 2	58,29	150.000,00	2.573,34	0,9500	1,0400	1,0900	1,1000	3.033,26		
Amostra 3	77,50	215.000,00	2.774,19	0,9500	1,0700	1,0900	1,0000	3.080,49		
Amostra 4	82,58	230.000,00	2.785,18	0,9500	1,0800	1,0900	1,0000	3.117,33		
Amostra 5	98,33	270.000,00	2.745,86	0,9500	1,1100	1,0900	1,0000	3.141,12		
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	3.087,40 2.162,43 4.015,94

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 44,05	Valor m²: R\$ 3.087,40	Valor Edificação: R\$ 136.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 109.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 136.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 136.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 136.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e seis 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\$ 136.000,00		Valor por extenso: cento e trinta e seis mil reais			

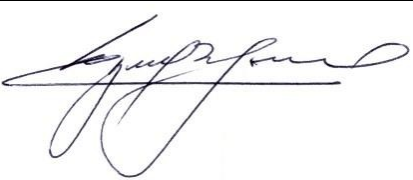
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

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

28/05/2019



"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 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Lateral
Descrição
Data Foto 23/05/2019



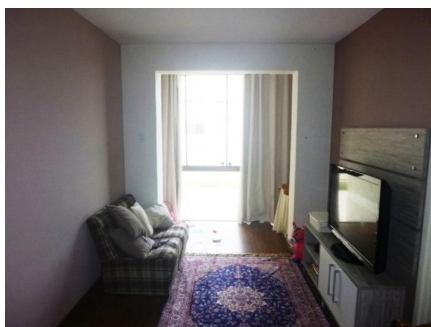
Representação Fachada
Descrição Bloco.
Data Foto 23/05/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 23/05/2019



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Varanda / Sacada

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Sala de Jantar / Copa

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Banheiro Social

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Garagem

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 23/05/2019



Representação Pátio

Descrição Área comum.

Data Foto 23/05/2019



Representação Pátio

Descrição Área comum.

Data Foto 23/05/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/05/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/05/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/05/2019

Fotos da Amostra 4



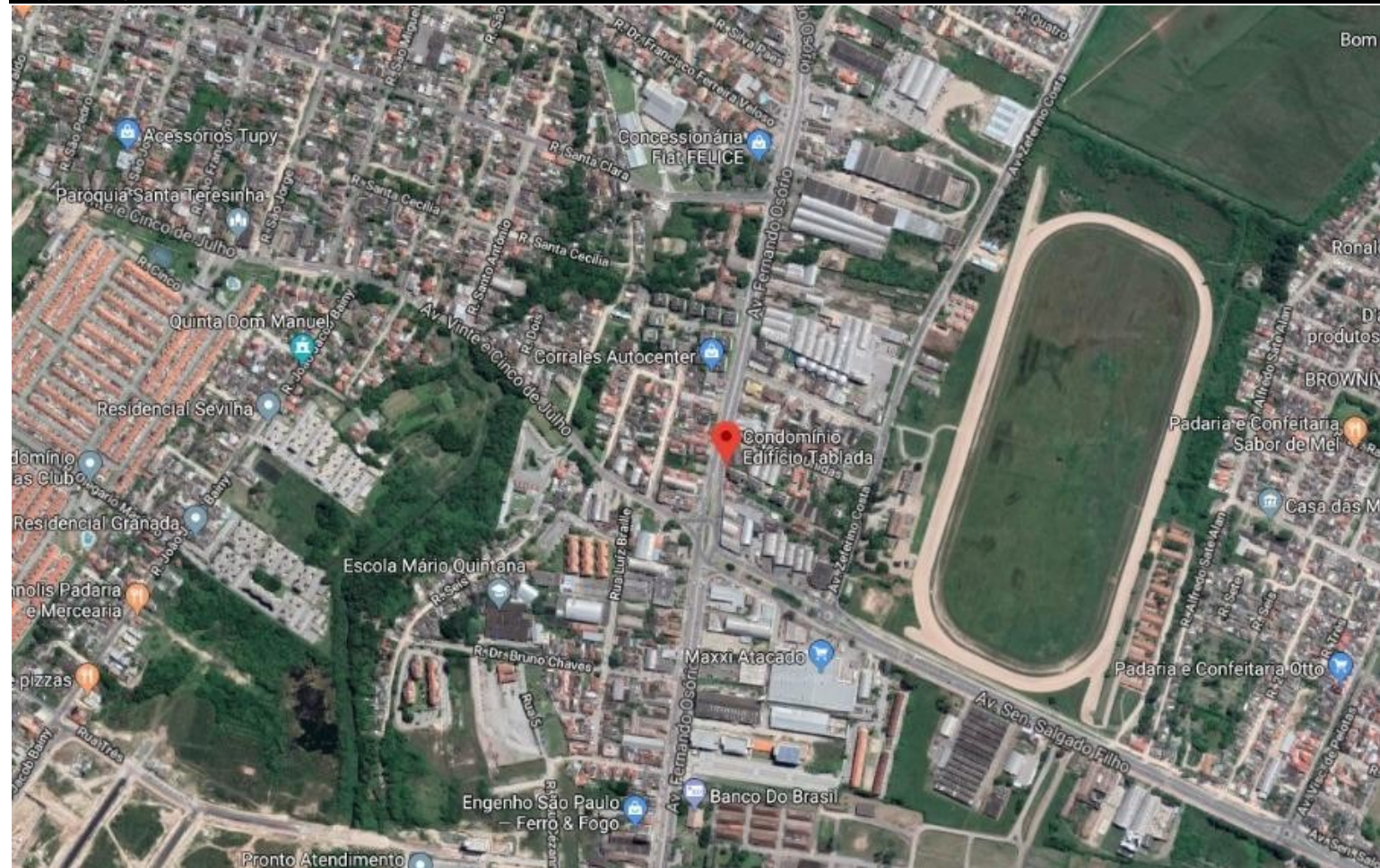
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/05/2019

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/05/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa