

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Milena Benck Alves dos Santos				Nº CPF / CNPJ 86486853034			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 550.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 99.290				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 4			Matrícula 99.290				
Logradouro AV TOLEDO PIZA				Nº 733			Andar		Complemento		
Bairro/Setor SARANDI				Cidade PORTO ALEGRE			UF RS		CEP 91120-300	Latitude -29.978380	Longitude -51.133487
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)				Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 300,00 m² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:				Contato Telefônico Acompanhante:			
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 de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☒ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ 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 Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 12 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Normal/Médio ☒ Baixo/Popular ☐ Mínimo		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 38,68 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 38,68 m² Área Averbada: 38,68 m² Área não Averbada 0 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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?
☒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 possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa ☐Área Total (m²) ☒Terreno

1

Logradouro AV ALCIDES MAIA

Nº 406

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SARANDI

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91120-440

Latitude -29.987309

Longitude -51.126379

Descrição TERRENO

Fonte de Informações FOXTER CIA. IMOBILIÁRIA – NORTE

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 325.000,00

Data Venda / Oferta 08/09/2022

Valor m² R\$ 984,85

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 330,00

Área da Edificação (m²) 330,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R OLIVEIRA LOPES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SARANDI

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91120-430

Latitude -29.985886

Longitude -51.128788

Descrição TERRENO

Fonte de Informações João Carlos Feix

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00

Data Venda / Oferta 08/09/2022

Valor m² R\$ 983,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 300,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro AV FARIA LOBATO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SARANDI

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91110-460

Latitude -29.984562

Longitude -51.129370

Descrição TERRENO

Fonte de Informações PAULO PALINSKI

Telefone (51) 99915-4997

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 08/09/2022

Valor m² R\$ 933,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 300,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro AV MINAS GERAIS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SARANDI

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91110-480

Latitude -29.990630

Longitude -51.128440

Descrição TERRENO

Fonte de Informações Garcia Imóveis LTDA

Telefone (51) 3014-9000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 288.000,00

Data Venda / Oferta 08/09/2022

Valor m² R\$ 960,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 300,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro Porto Alegre, RS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Sarandi

Cidade Porto Alegre

UF RS

CEP 91110-480

Latitude 0

Longitude 0

Descrição TERRENO

Fonte de Informações IMOB. SARANDI

Telefone (51) 99658-0915

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 339.200,00

Data Venda / Oferta 08/09/2022

Valor m² R\$ 928,30

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²) 365,40

Área da Edificação (m²) 365,40

Área Privativa 365.4

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	2,00	3		0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	70	2,00	3		0,00	0,0000	0,00	0,0000
3	70	2,00	3		0,00	0,0000	0,00	0,0000
4	70	2,00	3		0,00	0,0000	0,00	0,0000
5	70	2,00	3		0,00	0,0000	0,00	0,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	325.000,00	330,00	4.704,62	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	292.500,00
2	295.000,00	300,00	4.704,62	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	265.500,00
3	280.000,00	300,00	4.704,62	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	252.000,00
4	288.000,00	300,00	4.704,62	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	259.200,00
5	339.200,00	365,40	4.704,62	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	305.280,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	330,00	886,36	1,0530	933,34
Amostra 2	300,00	885,00	1,0000	885,00
Amostra 3	300,00	840,00	1,0000	840,00
Amostra 4	300,00	864,00	1,0000	864,00
Amostra 5	365,40	835,47	1,0750	898,13

Fatores:

(1) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

884,09

618,87

1.149,32

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
0	300,00	884,09	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	265.227,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	12,00	17	Novo e Regular	0,00	0,8967	20,00	0,9174

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
38,68	4.704,62	1,000	0,9174	4.316,02	166.943,65

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
265.227,00	166.943,65	1,0000	432.170,65

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 300,00	Valor m²: R\$ 883,33	Valor Terreno: R\$ 265.000,00
Área da Edificação (m²): 38,68	Valor m²: R\$ 4.291,62	Valor Edificação: R\$ 166.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 289.800,00	Valor Imóvel:	R\$ 431.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 431.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 265.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 166.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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
99.290	0	Indefinido		38,68	R\$ 431.000,00	R\$ 289.800,00

Valor Imóvel	R\$ 431.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e trinta e um 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

08/09/2022



"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 imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIACÃO 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 Principal
Descrição
Data Foto 07/09/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 07/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada do imóvel vizinho.
Data Foto 07/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

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\$ 431.000,00	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:	15 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	15 (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):	9
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R\$ 350,00	Despesas cartorárias:	R\$ 3.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		
Resultado			
VLI mínimo:	R\$ 289.800,00	VLI máximo:	R\$ 289.800,00