

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Daniel Brunes De Freitas				Nº CPF / CNPJ 42036135072		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Elias Bothomé II			
Valor Compra Venda R\$ 800.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 125.099			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 4		Matrícula 125.099				
Logradouro R ELIAS BOTHOME			Nº 54		Andar		Complemento CS 1		
Bairro/Setor JARDIM ITU			Cidade PORTO ALEGRE		UF RS		CEP 91220-210	Latitude -30.018017	Longitude -51.135370
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo			
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 360,00 m² Fração Ideal: 33,400000 %				
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-baixo			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna									
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☒ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 2			
Fachada Principal Pintura		Esguadrias Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 3			Nº Dormitórios 3		
Dimensões Área Privativa: 111,64 m² Área Averbada: 111,64 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	

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 2 / 7

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	140,00	900.000,00	6.428,57	0,9000	1,0140	1,0000	5.866,71
Amostra 2	130,00	840.000,00	6.461,54	0,9000	1,0470	1,1320	6.892,42
Amostra 3	103,00	713.000,00	6.922,33	0,9000	1,0000	1,0000	6.230,10
Amostra 4	103,00	900.000,00	8.737,86	0,9000	1,0140	1,0000	7.974,17
Amostra 5	90,00	850.000,00	9.444,44	0,9000	1,0300	1,0000	8.755,00

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

7.143,68

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

5.000,58

Valor Máximo

9.286,78

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 111,64

Valor m²: R\$ 7.143,68

Valor Edificação: R\$ 797.520,44

Valor de Liquidez: R\$ 574.300,00

Valor Imóvel:

R\$ 800.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 800.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 800.000,00

Valor por extenso: oitocentos 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
125.099	0	Indefinido		111,64	R\$ 800.000,00	R\$ 574.300,00

Valor Imóvel

R\$ 800.000,00

Valor por extenso: oitocentos 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 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 07/09/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 07/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
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



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



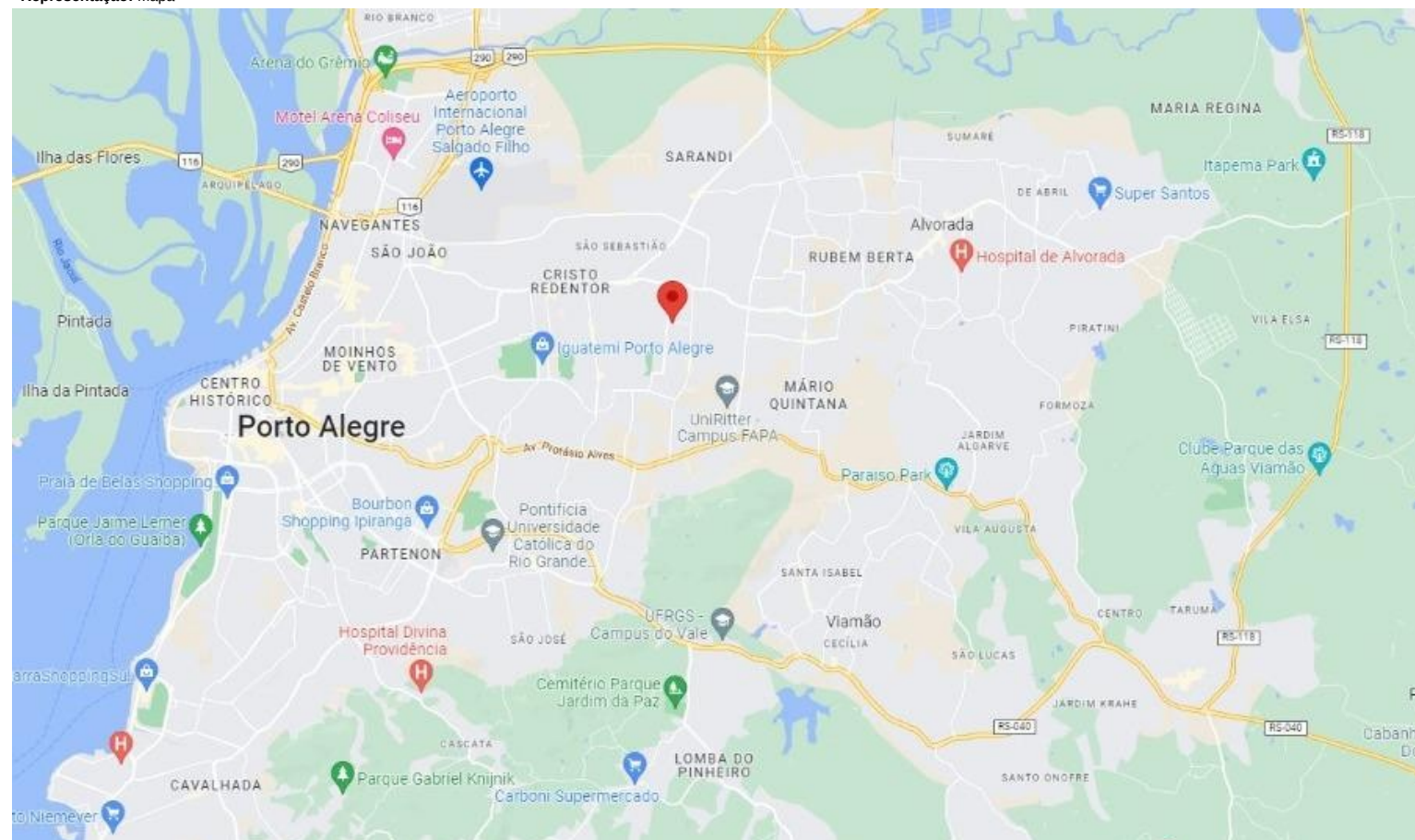
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

A map of a residential area in São Paulo, Brazil. The map shows a grid of streets including R. José Henrique Marante, R. Jalmir Azambuja Diniz, R. Miranda Viana, R. Adolfo Silva, R. Lindomar dos Reis, Av. Karl Iwers, and Av. Alex. A red location pin is placed on R. Adolfo Silva. Other landmarks and businesses marked on the map include Praça das Amoras, Espaço Hera, Penélope Vaidosa - Loja de Maquiagens em..., Escola de Ensino Fundamental Santa..., Igreja Assembléia De Deus, Centro Esportivo Rodrigo Mendes, and various shops like JD Santos Serviços Automotivos e Soldas, Lucatec Assistência Técnica, and Agroveter. The map also shows a bus stop and a train station.

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\$ 800.000,00	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\$ 900,00	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\$ 574.300,00	VLI máximo:	R\$ 574.300,00