

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DANIEL BRUNES DE FREITAS

Nº CPF / CNPJ 42036135072

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda R\$ 800.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16407441

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 99218

Matrícula 125099

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

☐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

☐Shopping

☐Aeroporto

Outro - Descrever Abaixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Parque

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

Vila Ipiranga, Jardim Sabará, Passo das Pedras.

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: 120,15 m²

Testada (Frente): 4,01 m

Lado Direito: 30,00 m

Fração Ideal: %

Fundos 4,01 m

Lado Esquerdo: 30,00 m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: Leonardo

Contato Telefônico Acompanhante: (51) 99999-0243

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)

☐Outro - Descrever Abaixo

Depósito Autônomo

☐Loft

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 4

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: 2

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Madeira

Nº Pavimentos da Unidade 3

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa: 111,64 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 111,64 m²

Área Averbada: 111,64 m²

Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☒Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Dormitório

1

Cerâmico

Pintura

Laje

Banheiro social

1

Cerâmico

Revest. Cerâmico

Laje

Área de Serviço Coberta

1

Cerâmico

Revest. Cerâmico

Laje

Cozinha

1

Cerâmico

Revest. Cerâmico

Laje

Sala de Estar / Visitas

1

Cerâmico

Pintura

Laje

Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

1

Cerâmico

Revest. Cerâmico

Laje

Dormitório

1

Cerâmico

Pintura

Forro de madeira

Churrasqueira

1

Cerâmico

Pintura

Laje

Suíte

1

Cerâmico

Pintura

Laje

Banheiro Suíte

1

Cerâmico

Revest. Cerâmico

Laje

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

Foi notado que a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 07/10/2021

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?

☐

☒

A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.

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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbreado in loco, o imóvel possui duas vagas de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-as em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a Área construída: 111,64 m², área do terreno: 120,15 m² (4,005 m, 30,00 m); a Certidão negativa de débitos menciona a Área construída: 111,00 m²; a vistoria está de acordo com as áreas da matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes. Apesar de constar em matrícula que o imóvel é uma casa de condomínio, trata-se de uma casa isolada em rua pública.

Amostras:

Crítério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro Av. Assis Brasil

Nº s/n

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.9 km

Bairro/Setor Vila Ipiranga

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91360-001

Latitude -30.0103648

Longitude -51.1540682

Descrição Casa com 2 dormitórios e 2 banheiros.

Fonte de Informações Noblesse

Telefone (51) 98331-8777

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00

Data Venda / Oferta 07/10/2021

Valor m² R\$ 6.250,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 128,00

Área Privativa 128

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

2

Logradouro R VERA CRUZ

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.1 km

Bairro/Setor VILA IPIRANGA

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91380-280

Latitude -30.020429

Longitude -51.146629

Descrição Casa com 3 dormitórios e 3 banheiros.

Fonte de Informações Foxter Cia Imobiliária

Telefone (51) 3083-7777

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00

Data Venda / Oferta 07/10/2021

Valor m² R\$ 7.482,99

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 147,00

Área Privativa 147

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro R DOM LUIZ GUANELLA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.5 km

Bairro/Setor VILA IPIRANGA

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91320-190

Latitude -30.027273

Longitude -51.147085

Descrição Casa com 3 dormitórios e 3 banheiros.

Fonte de Informações Foxter Cia Imobiliária

Telefone (51) 3083-7777

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 848.000,00

Data Venda / Oferta 07/10/2021

Valor m² R\$ 6.473,28

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 131,00

Área Privativa 131

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 50

4

Logradouro R ENGENHEIRO WALTER BOEHL

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.1 km

Bairro/Setor VILA IPIRANGA

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91360-090

Latitude -30.022849

Longitude -51.153693

Descrição Casa com 4 dormitórios e 2 banheiros.

Fonte de Informações Silveira - Vendas e Locações

Telefone (51) 99732-9978

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00

Data Venda / Oferta 07/10/2021

Valor m² R\$ 7.050,36

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 139,00

Área Privativa 139

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 52

5

Logradouro R ARNALDO BALLVE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.4 km

Bairro/Setor JARDIM ITU

Cidade PORTO ALEGRE

UF RS

CEP 91380-010

Latitude -30.022699

Longitude -51.143879

Descrição Casa com 3 dormitórios e 4 banheiros.

Fonte de Informações Leindecker Imóveis Vendas

Telefone (51) 99207-9952

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 890.000,00

Data Venda / Oferta 07/10/2021

Valor m² R\$ 5.933,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 51

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

Página 2 / 8

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: III

Método de Computação: Multiplicativo

| Amostra                                                                                                                                                                  | Área (m²) | Valor (R\$)  | Dados Iniciais (R\$/m²) | (1)    | (2)    | (3)    | (4)    | (5)    | (6)                              | Homogeneização (R\$/m²) |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------------------|-------------------------|----------|
| Amostra 1                                                                                                                                                                | 128,00    | 800.000,00   | 6.250,00                | 0,9000 | 1,0400 | 0,9900 | 1,0000 | 1,1300 | 1,0600                           | 6.903,29                |          |
| Amostra 2                                                                                                                                                                | 147,00    | 1.100.000,00 | 7.482,99                | 0,9000 | 1,0400 | 1,0100 | 1,0000 | 1,0600 | 1,0000                           | 7.476,38                |          |
| Amostra 3                                                                                                                                                                | 131,00    | 848.000,00   | 6.473,28                | 0,9000 | 1,0400 | 1,0100 | 1,0000 | 1,1300 | 1,0600                           | 7.343,59                |          |
| Amostra 4                                                                                                                                                                | 139,00    | 980.000,00   | 7.050,36                | 0,9000 | 1,0600 | 0,9900 | 1,0000 | 1,0600 | 1,0000                           | 7.038,06                |          |
| Amostra 5                                                                                                                                                                | 150,00    | 890.000,00   | 5.933,33                | 0,9000 | 1,0400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0600                           | 7.067,22                |          |
| Fatores:<br>(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção |           |              |                         |        |        |        |        |        | MÉDIAS DAS AMOSTRAS              | 7.165,71                |          |
|                                                                                                                                                                          |           |              |                         |        |        |        |        |        | Saneamento das Amostras (+/-30%) | Valor Mínimo            | 5.016,00 |
|                                                                                                                                                                          |           |              |                         |        |        |        |        |        |                                  | Valor Máximo            | 9.315,42 |

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\$ 7.165,71            | Valor Edificação: R\$ 799.979,72 |
| Valor de Liquidez: R\$ 598.000,00 | 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 |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------|-----------|-------|-----------------------------|
| 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 ENGENHARIA SGL | Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA | CREA / CAU CREA-050159888-0 |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|

Local e Data

Aracaju

07/10/2021



"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"

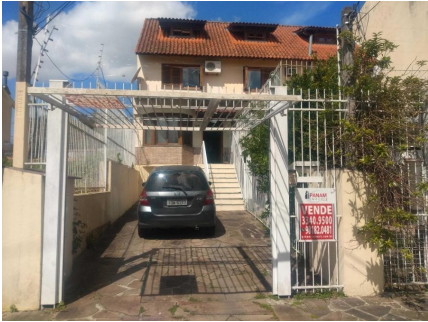
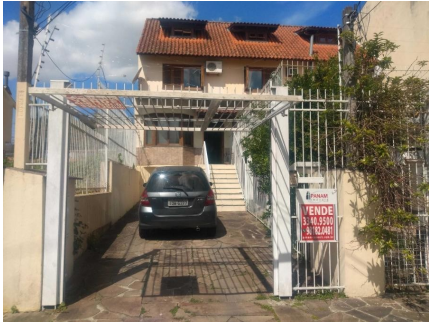
**LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.**

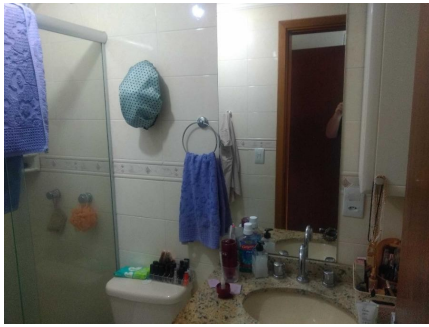
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

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

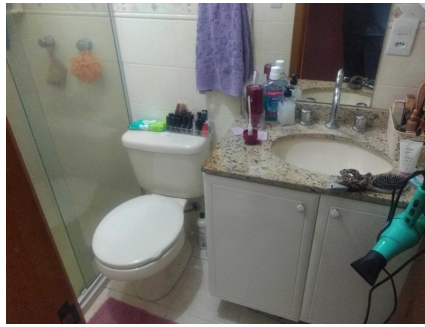
Página 3 / 8

Documentação Fotográfica

| Fotos imóvel                                                                                   |                                                                                           |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |          |              |
| <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Vista da Rua<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021           | <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Vista da Rua<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021      | <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Vizinho<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021                |
|                |          |              |
| <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Vizinho<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021                | <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Vizinho<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021           | <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Vizinho<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021                |
|               |         |             |
| <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Fachada Principal<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021      | <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Fachada Principal<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021 | <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Identificação Numérica<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021 |
|              |        |            |
| <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Identificação Numérica<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021 | <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Garagem<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021           | <b>Representação</b><br><b>Descrição</b> Garagem<br><b>Data Foto</b> 07/10/2021                |



**Representação Banheiro Suíte**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Banheiro Suíte**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Banheiro social**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



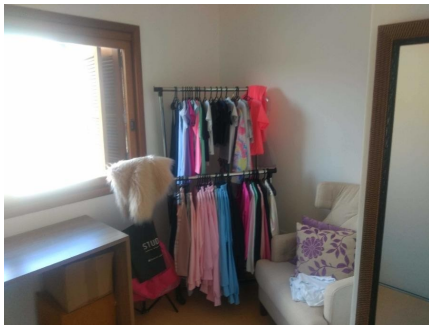
**Representação Banheiro social**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Cozinha**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Cozinha**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Dormitório**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Dormitório**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Suíte**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



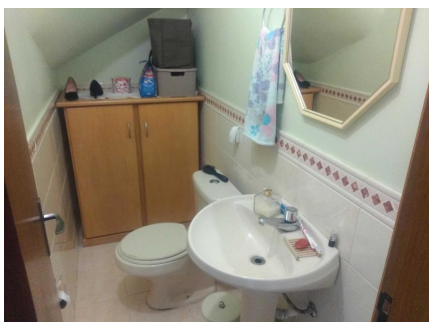
**Representação Suíte**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



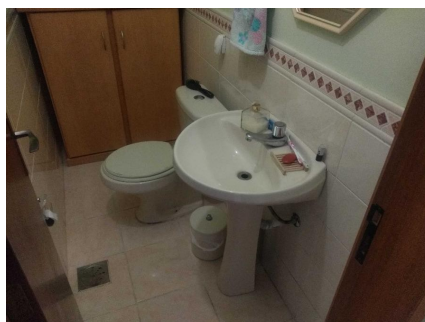
**Representação Dormitório**  
**Descrição 2**  
**Data Foto 07/10/2021**



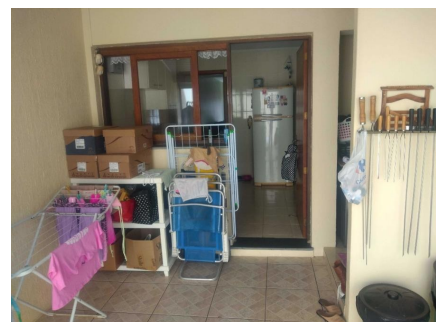
**Representação Dormitório**  
**Descrição 2**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação Área de Serviço Coberta**  
**Descrição**  
**Data Foto 07/10/2021**



**Representação** Churrasqueira  
**Descrição** Área gourmet  
**Data Foto** 07/10/2021



**Representação** Área de Serviço Coberta  
**Descrição**  
**Data Foto** 07/10/2021



**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
**Data Foto** 07/10/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 07/10/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 07/10/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 07/10/2021

Fotos da Amostra 4



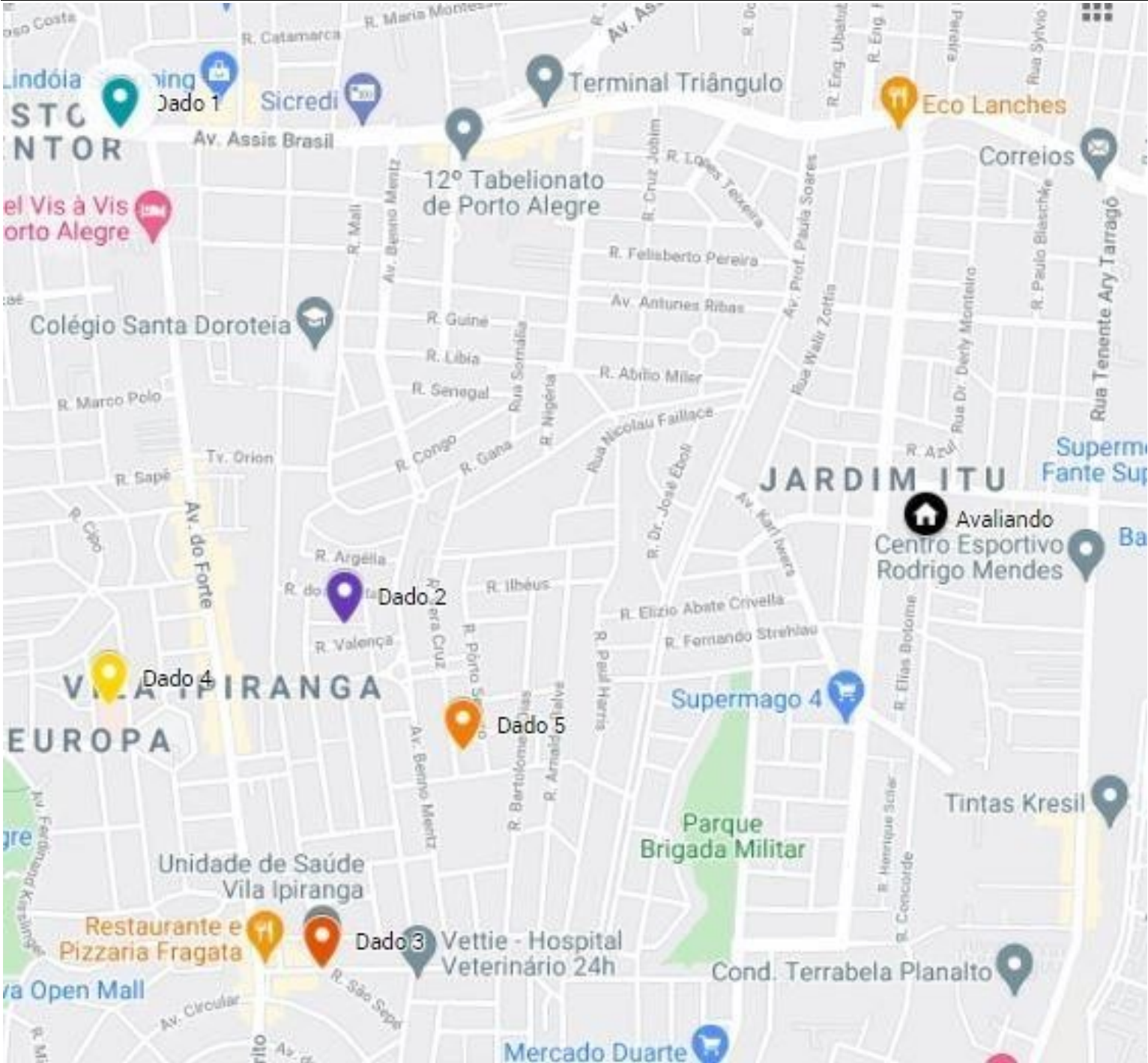
Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 07/10/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 07/10/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa