

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JACQUELINE WEBSTER		Nº CPF / CNPJ 65985648087		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Morada Grand Prix	
Valor Compra Venda R\$ 840.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 583400300230	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 133553	
Logradouro R OLINDA		Nº 411		Andar	
Bairro/Setor SAO GERALDO		Cidade PORTO ALEGRE		UF RS	
				CEP 90240-570	
				Latitude -30.015680	
				Longitude -51.198220	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,016840 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 3		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 23 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 2	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 3	
Dimensões Área Privativa: 179,24 m ² Área Comum (m ²): 69,52 m ² Área Total (m ²): 248,76 m ² Área Averbada: 248,76 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Nº Dormitórios 3 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					
Conforme verificado em pesquisas empreendimento está localizado nas áreas afetadas por alagamentos e enchentes. Sendo, assim não oferece boa garantia para operação.					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 04/07/2024					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Conforme verificado em pesquisas empreendimento está localizado nas áreas afetadas por alagamentos e enchentes. <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					

Observações Finais

Matrícula nº133.553 - Apartamento nº301 - Área privativa 179,24 m²; Valor: 818.000,00 R\$ - Valor de liquidação forçada: R\$ 578.000,00; Matrícula nº133.563 - Vaga/Box nº83 - Área privativa 10,58 m²; Valor: 20.000,00R\$ - Valor de liquidação forçada: R\$ 14.000,00; Matrícula nº133.564 - Vaga/Box nº84 - Área privativa 10,58 m²; Valor: 20.000,00R\$ - Valor de liquidação forçada: R\$ 14.000,00.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R OLINDA	Nº 411	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SAO GERALDO	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 90240-570	Latitude -30.015680	Longitude -51.198220	
	Descrição Cobertura com 3 Quartos à venda, 179m² - São Geraldo			Fonte de Informações Foxter Cia Imobiliária	Telefone (51) 3083-7700		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 21	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 04/07/2024	Valor m² R\$ 4.469,27	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 179,00
	Área Privativa 179		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R OLINDA	Nº 411	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SAO GERALDO	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 90240-570	Latitude -30.015680	Longitude -51.198220	
	Descrição Cobertura com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 179 m² por R\$ 801.000			Fonte de Informações Crédito Real Padre Chagas	Telefone (51) 9966-0154		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 21	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 801.000,00	Data Venda / Oferta 04/07/2024	Valor m² R\$ 4.474,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 179,00
	Área Privativa 179		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R OLINDA	Nº 411	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SAO GERALDO	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 90240-570	Latitude -30.015680	Longitude -51.198220	
	Descrição Cobertura com 3 Quartos à venda, 178m² - São Geraldo			Fonte de Informações Foxter Cia Imobiliária	Telefone (51) 3083-7700		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 21	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00	Data Venda / Oferta 04/07/2024	Valor m² R\$ 5.337,07	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 178,00
	Área Privativa 178		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R DONA EUGENIA	Nº 558	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANTA CECILIA	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 90630-150	Latitude -30.041099	Longitude -51.199849	
	Descrição Cobertura com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 182 m² por R\$ 900.000			Fonte de Informações Auxiliadora Predial - Petrôpo	Telefone (51) 3216-6100		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 21	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 04/07/2024	Valor m² R\$ 4.945,05	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 182,00
	Área Privativa 182		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R FELICISSIMO DE AZEVEDO	Nº 648	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor HIGIENOPOLIS	Cidade PORTO ALEGRE	UF RS	CEP 90540-046	Latitude -30.014484	Longitude -51.189599	
	Descrição Cobertura com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 188 m² por R\$ 949.000			Fonte de Informações OBJETIVA IMOVEIS	Telefone (51) 2312-8500		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 21	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 949.000,00	Data Venda / Oferta 04/07/2024	Valor m² R\$ 5.047,87	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 188,00
	Área Privativa 188		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I		Grau de Precisão: I													
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	179,00	800.000,00	4.469,27	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.203,35
Amostra 2	179,00	801.000,00	4.474,86	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.208,61
Amostra 3	178,00	950.000,00	5.337,07	0,9500	0,9900	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.270,49
Amostra 4	182,00	900.000,00	4.945,05	0,9500	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.167,58
Amostra 5	188,00	949.000,00	5.047,87	0,9500	1,0100	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.085,60
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Equivalência, (5) - Fator Andar, (6) - Fator Transposição, (7) - Fator Idade e Estado Conservação, (8) - Fator Localização, (9) - Fator Padrão de Construção, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
														Valor Mínimo	3.350,99
														Valor Máximo	6.223,26

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 179,24	Valor m²: R\$ 4.787,13	Valor Edificação: R\$ 858.045,18
Valor de Liquidez: R\$ 606.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 858.045,18
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 858.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 858.000,00	Valor por extenso: oitocentos e cinquenta e oito 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
133553	0	Indefinido		179,24	R\$ 818.000,00	R\$ 578.000,00
133563	0	Outro	box 83	10,58	R\$ 20.000,00	R\$ 14.000,00
133564	0	Outro	box 84	10,58	R\$ 20.000,00	R\$ 14.000,00
Valor Imóvel	R\$ 858.000,00	Valor por extenso: oitocentos e cinquenta e oito mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP

Nome do Avaliador ENY KAORI UONO
SANCHEZ

CREA / CAU 5061102131

Local e Data
SAO PAULO
04/07/2024

"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 Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 04/07/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 04/07/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Placa da Rua
 Data Foto 04/07/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua (baixo_cima)
 Data Foto 04/07/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua (baixo_cima)
 Data Foto 04/07/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Vizinhos (Esq_Dir)
 Data Foto 04/07/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Vizinhos (Esq_Dir)
 Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 04/07/2024



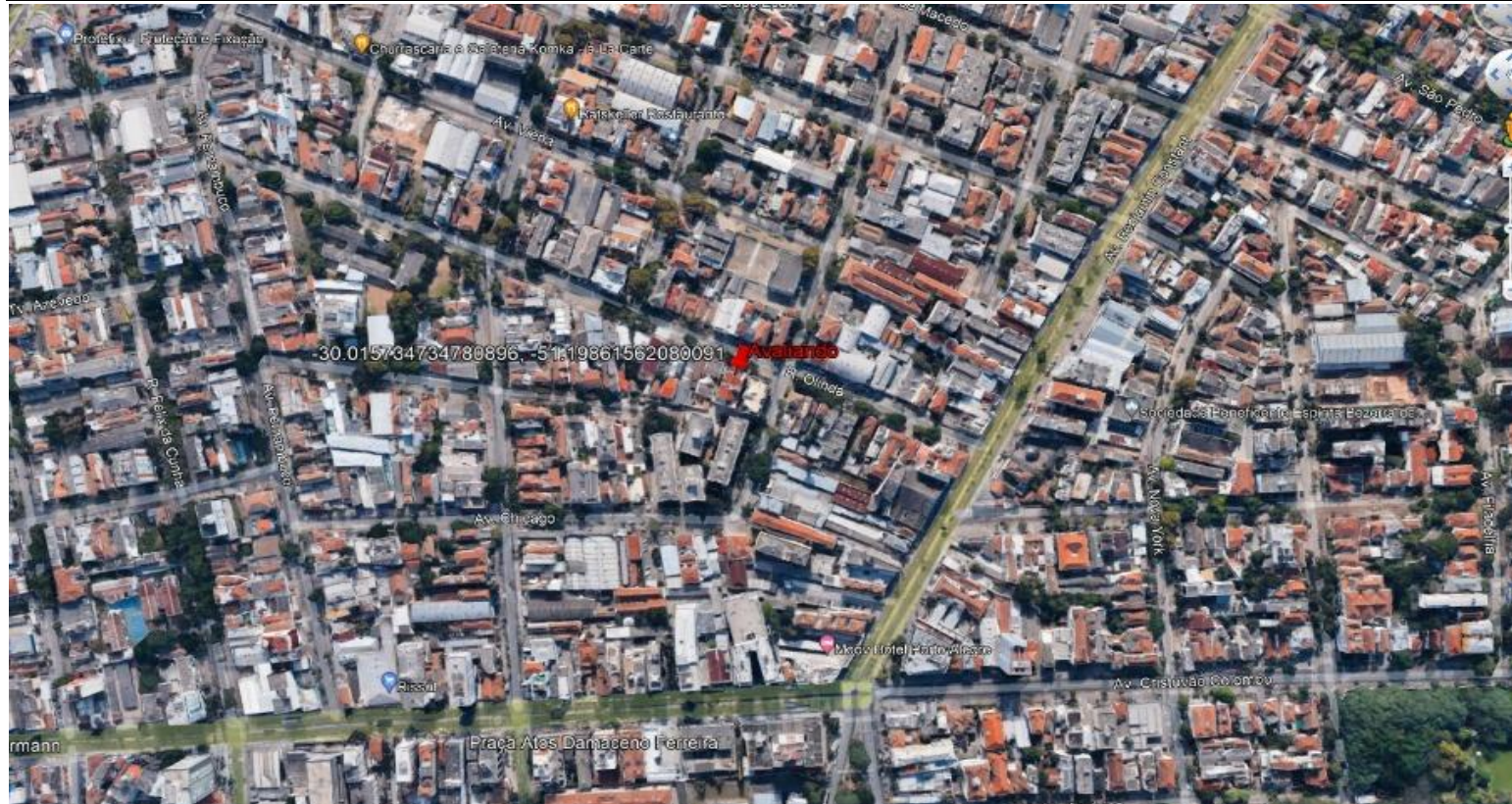
Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 04/07/2024

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 858.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,25%	ao ano
Total 2		0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70,63% **R\$ 606.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: