

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Vilmar Antonio Francisquetti		Nº CPF / CNPJ 37673874091		Nome Empreendimento Condomínio Residencial Tirol - Apto. 22	
Valor Compra Venda R\$ 220.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 67.945	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 67.945	
Logradouro R ALEIXO DE STEFANI		Nº 500		Andar 1	
Bairro JARDIM ELDORADO		Cidade CAXIAS DO SUL		UF RS	
		CEP 95059-020		Latitude -29.114530	
				Longitude -51.119590	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial Limites do Bairro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 6,360000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 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 Andares/Pavimentos: 5		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 16	
				Nº de Elevadores: 1	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo contendo garagens, 4 pavimentos com 4 aptos cada.		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input checked="" type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> 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: 69,61 m² Área Comum (m²): 10,18 m² Área Total (m²): 79,79 m² Área Averbada: m² Área não Averbada: m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		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?

☒Sim

☐Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 27/01/2020

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

Dados obtidos das matrículas 67.945 e 67.940 do 1º CRI de Caxias do Sul/RS. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Aleixo de Stefani nº 500.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R ALEIXO DE STEFANI

Nº 500

Andar 3º

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro JARDIM ELDORADO

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95059-020

Latitude -29.114530

Longitude -51.119590

Descrição Apartamento contendo sala de estar, jantar, 2 dormitórios, sendo 1 suíte, cozinha, banheiro social, sacada, 2 vagas de garagem, semi mobiliado.

Fonte de Informações Fortin Imoveis

Telefone (54) 99116-5216

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00

Data Venda / Oferta 28/01/2020

Valor m² R\$ 5.393,85

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 49,13

Área Privativa 49.13

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R ALEIXO DE STEFANI

Nº 564

Andar 4º

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.06 km

Bairro JARDIM ELDORADO

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95059-020

Latitude -29.114543

Longitude -51.120416

Descrição Apartamento contendo sala de estar, jantar, 2 dormitórios, cozinha, banheiro social, sacada, churrasqueira e 01 vaga de garagem.

Fonte de Informações Lunar Imoveis

Telefone (51) 98112-9289

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 225.000,00

Data Venda / Oferta 28/01/2020

Valor m² R\$ 3.308,82

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R ALEIXO DE STEFANI

Nº S/N

Andar 2º

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.16 km

Bairro JARDIM ELDORADO

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95059-020

Latitude -29.114550

Longitude -51.121393

Descrição Apartamento contendo sala de estar, jantar, 2 dormitórios, cozinha, banheiro social e 01 vaga de garagem.

Fonte de Informações Lunar Imoveis

Telefone (54) 98112-9289

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 28/01/2020

Valor m² R\$ 3.518,52

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 54,00

Área Privativa 54

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R ALEIXO DE STEFANI

Nº 777

Andar 3º

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.24 km

Bairro JARDIM ELDORADO

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95059-020

Latitude -29.114550

Longitude -51.122438

Descrição Apartamento contendo sala de estar, jantar, 2 dormitórios, cozinha, banheiro social, sacada e 01 vaga de garagem.

Fonte de Informações Lunar Imoveis

Telefone (54) 98112-9289

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\$ 212.000,00

Data Venda / Oferta 28/01/2020

Valor m² R\$ 3.072,46

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 69,00

Área Privativa 69

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R GARIBALDINO BORGES ATTI

Nº S/N

Andar 3º

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.69 km

Bairro JARDIM ELDORADO

Cidade CAXIAS DO SUL

UF RS

CEP 95059-230

Latitude -29.109193

Longitude -51.126149

Descrição Apartamento contendo sala de estar, jantar, 2 dormitórios, cozinha, banheiro social, sacada e 01 vaga de garagem.

Fonte de Informações Brilhar Imoveis

Telefone (54) 99204-9695

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 28/01/2020

Valor m² R\$ 3.148,15

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 54,00

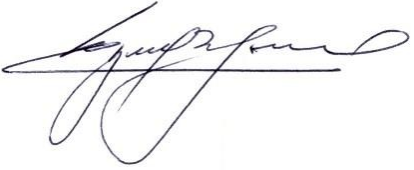
Área Privativa 54

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização													
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I									
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores													
Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	49,13	265.000,00	5.393,85	0,9000	0,9600	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	4.412,93			
Amostra 2	68,00	225.000,00	3.308,82	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,1000	3.628,08			
Amostra 3	54,00	190.000,00	3.518,52	0,9000	0,9700	1,0600	1,0000	1,0000	1,1000	3.611,95			
Amostra 4	69,00	212.000,00	3.072,46	0,9000	1,0000	1,1300	1,0000	1,0000	1,1000	3.451,11			
Amostra 5	54,00	170.000,00	3.148,15	0,9000	0,9700	0,9500	1,0000	1,0000	1,1000	2.874,39			
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Andar, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.591,44	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.516,98
												Valor Máximo	4.674,40
Cálculo Valor Avaliação													
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00							
Área da Edificação (m²): 69,61			Valor m²: R\$ 3.591,44			Valor Edificação: R\$ 250.000,00							
Valor de Liquidez: R\$ 176.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 250.000,00							
			Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:			R\$ 250.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento													
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real											
Valor Edificação	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta 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							
67.945	1	Outro	Apartamento	69,61	R\$ 220.000,00	R\$ 148.000,00							
67.940	1	Vaga de Garagem	Box 13	19,63	R\$ 30.000,00	R\$ 28.000,00							
Valor Imóvel	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta 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 28/01/2020													

“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 27/01/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 27/01/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/01/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/01/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/01/2020

Fotos da Amostra 4



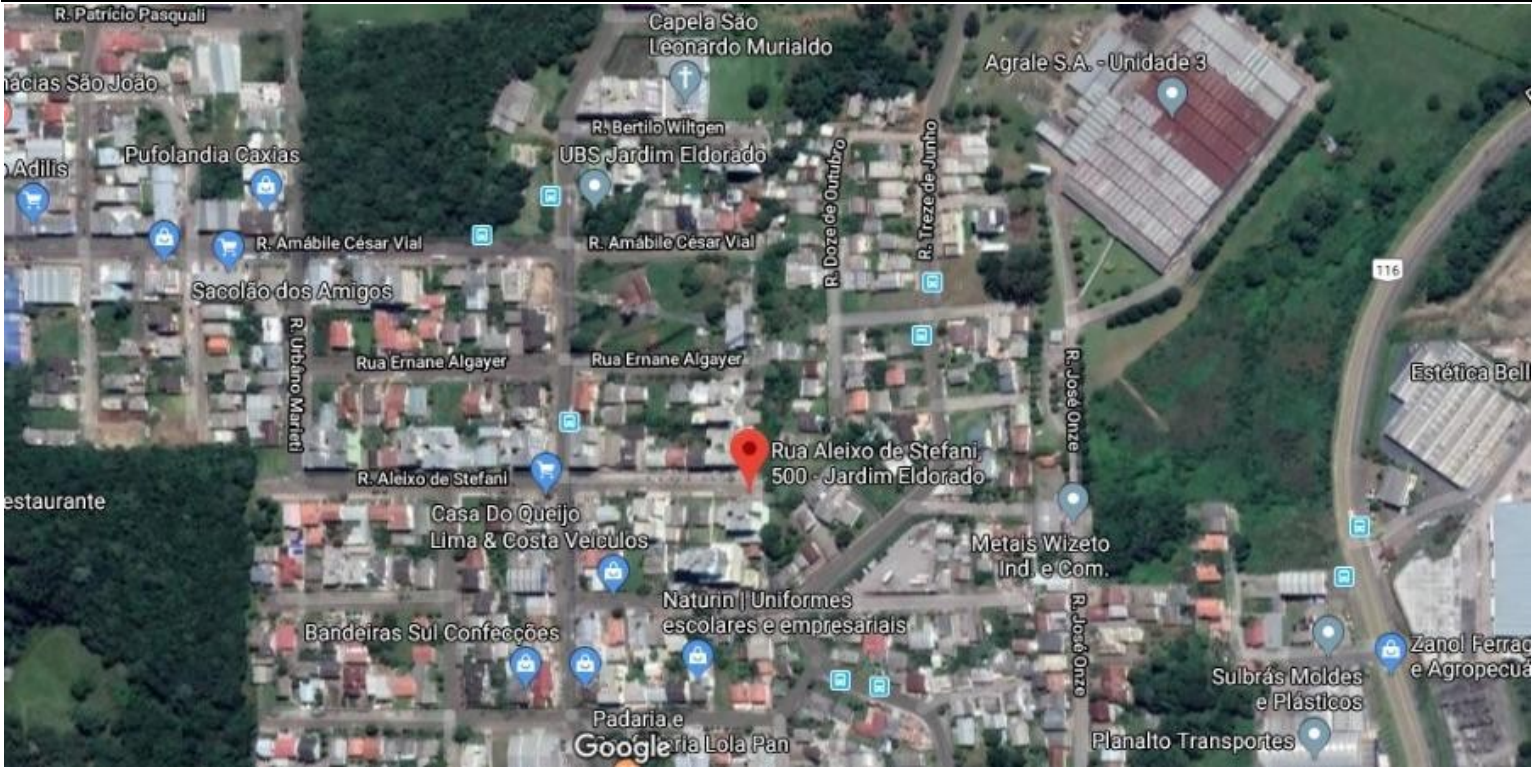
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/01/2020

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/01/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa