

# Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

## 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	Complemento 2 PA

Bairro JARDIM ELDORADO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95059-020	Latitude -29.114530	Longitude -51.119590
------------------------	----------------------	-------	---------------	---------------------	----------------------

## Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana						Restritivos:	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Risco Ambiental	
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano					
Tipo Pavimentação: Paralelepípedo								

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro						Padrão da Região:	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Centro	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente		<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%		<input type="checkbox"/> Normal-baixo	
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Shopping	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial		
Outro - Descrever Abaixo			Limites do Bairro					

## Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	Área (em m²): 0,00 m²	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input checked="" type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Fração Ideal: 6,360000 %	<input type="checkbox"/> Normal-alto

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio		

Tipo de Acompanhante			
<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora	<input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	<input type="checkbox"/> Responsável Construtora

## Condomínio / Imóvel Avaliado

### Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado

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.			Padrão de Construção do Edifício		Estado Conservação Edifício	

Andares/Pavimentos Térreo contendo garagens, 4 pavimentos com 4 aptos cada.		Uso do Edifício: Residencial	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Regular
			<input type="checkbox"/> Normal-baixo	<input type="checkbox"/> Baixo		<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Edifício	
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Gerador
<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper
<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Piscina

Type Imóvel Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Habitado	<input type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Desabitado	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma	<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo			<input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 1
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1

Dimensões	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	Face Imóvel
Área Privativa: 69,61 m²	Área Comum (m²): 10,18 m²	Área Total (m²): 79,79 m²
Área Averbada:	Área não Averbada	m²

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

Data da Vistoria: 27/01/2020

- |  | Sim                                 | Não                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 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 (m<sup>2</sup>)  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	
<b>Descrição</b> 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 m <sup>2</sup> R\$ 5.393,85	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 49,13	
Área Privativa 49,13		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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	
<b>Descrição</b> 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 m <sup>2</sup> R\$ 3.308,82	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 68,00	
Área Privativa 68		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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	
<b>Descrição</b> 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 m <sup>2</sup> R\$ 3.518,52	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 54,00	
Área Privativa 54		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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	
<b>Descrição</b> 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 m <sup>2</sup> R\$ 3.072,46	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 69,00	
Área Privativa 69		Área Comum (m <sup>2</sup> )		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	
<b>Descrição</b> 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 m <sup>2</sup> R\$ 3.148,15	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 54,00	
Área Privativa 54		Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 60			

**Tabela de homogenização**

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	1,0000	4.412,93
Amostra 2	68,00	225.000,00	3.308,82	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,1000	1,0000	1,0000	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	1,0000	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	1,0000	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	1,0000	2.874,39
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Andar, (6) - Fator Padrão de Construção											<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b> 3.591,44
											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
<b>Valor de Liquidez:</b> 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 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** 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

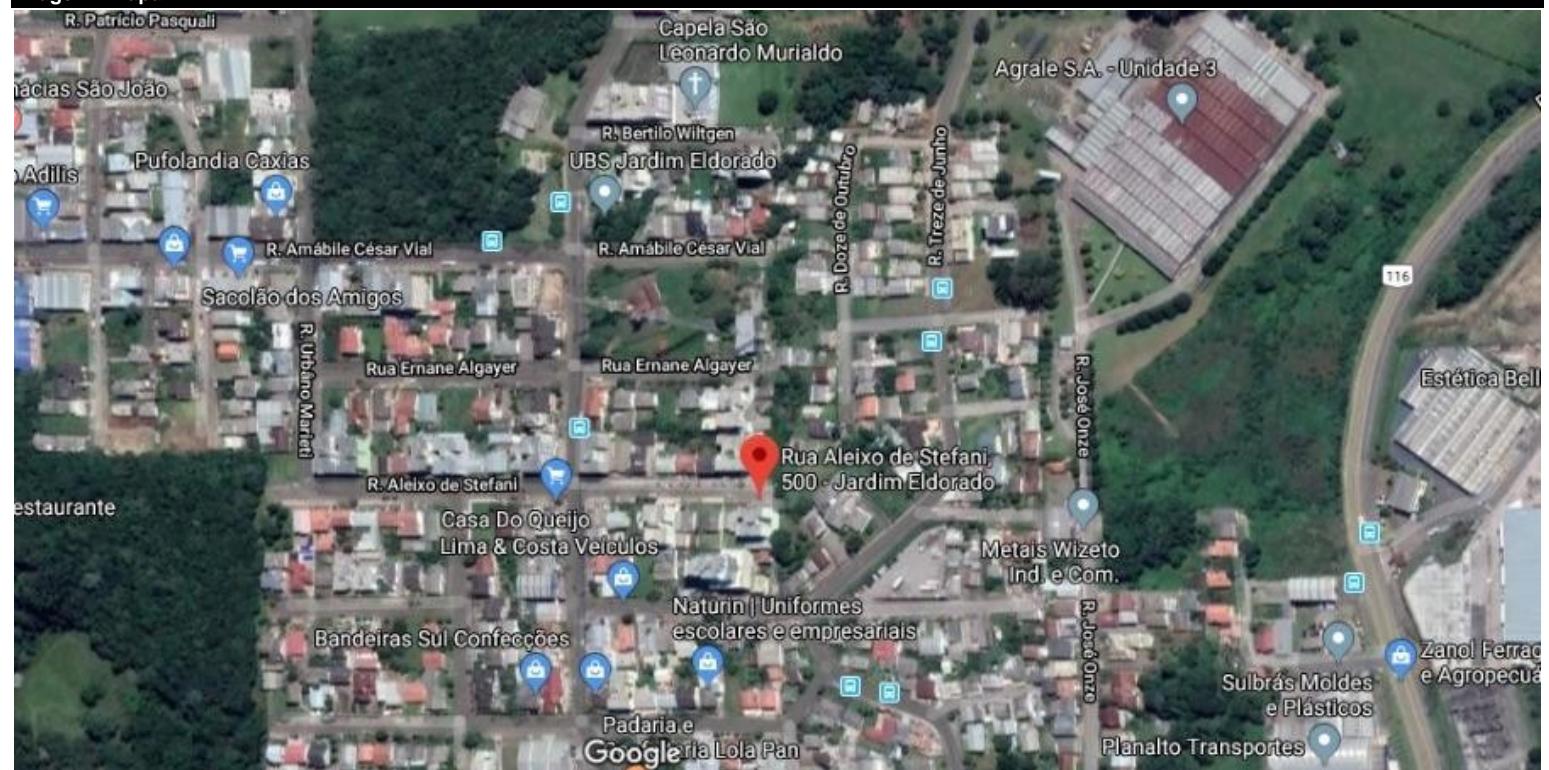


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 28/01/2020

## Imagem - Mapa



Representação: Mapa