

Identificação do Imóvel				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário IVAN ZATTA DE AGUIAR		Nº CPF / CNPJ 02783604086		Nome Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 450.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 5012507
Proprietário / Construtora		Nº Cartório:	Matrícula: 95246	
Logradouro R SERGIO ANTONIO GOBETTI		Nº 58	Andar	Complemento CS 3
Bairro PLANALTO		Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95088-680 Latitude -29.185490 Longitude -51.164310
Caracterização da Região				
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input 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 <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: Paralelepípedo		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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 Limites do Bairro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Terreno				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Ative (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input checked="" type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,333000 % Fundos: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: IVAN		Contato Telefônico Acompanhante: (54) 99155-8844
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:
				Nº de Elevadores:
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo
				Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Edifício <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 type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção
				Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 3
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Andares do Imóvel Avaliando 2
				Nº Dormitórios 6
Dimensões Área Privativa: 190,26 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 190,26 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 0		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
Sala de Estar / Visitas		2	Madeira e cerâmico	Alvenaria
Cozinha		2	Cerâmico	Alvenaria
Dormitório		5	Madeira	Alvenaria
Banheiro Social		2	Cerâmico	Alvenaria
Suíte		1	Madeira	Alvenaria
Banheiro Suíte		1	Cerâmico	Alvenaria
Garagem		2	Cerâmico	Alvenaria
				Madeira

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: 06/12/2019

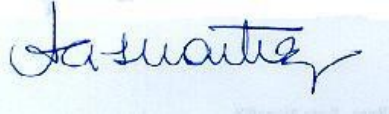
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) 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

Trata-se de terreno em declive, com acesso por duas ruas: Pela Rua Sergio Antonio Gobetti tem acesso para uma garagem no nível da rua; descendo tem um pavimento com sala de estar/jantar, cozinha, dois dormitórios, banheiro social e suite com banheiro privativo; descendo mais um nível um pavimento com sala de estar, três dormitórios, banheiro social e cozinha (sem pia e metais). Pela Rua Danilo Basso acesso para mais uma garagem. Possui acessos internos entre os pavimentos e externos. Possui apenas um medidor de energia e um de água. Algumas paredes possuem revestimento em madeira, sendo todas elas em alvenaria.

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

1	Logradouro R JOAO FRANCISCO MACHADO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PLANALTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95088-160	Latitude -29.188040 Longitude -51.168230
	Descrição SOBRADO EM ALVENARIA		Fonte de Informações ESTILO		Telefone (54) 3022-9001
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2019	Valor m² R\$ 2.992,12	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 127		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 45	
	Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 127,00		
2	Logradouro R GREGORIO MARCULINO MORAES	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PLANALTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95088-605	Latitude -29.189665 Longitude -51.164918
	Descrição SOBRADO EM ALVENARIA		Fonte de Informações PRALAR		Telefone (54) 3533-6530
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2019	Valor m² R\$ 3.250,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 45	
	Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 120,00		
3	Logradouro R JOAO FRANCISCO MACHADO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PLANALTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95088-160	Latitude -29.188040 Longitude -51.168230
	Descrição SOBRADO EM ALVENARIA		Fonte de Informações PRALAR		Telefone (54) 3533-6530
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2019	Valor m² R\$ 3.333,33	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 45	
	Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 120,00		
4	Logradouro R ANTONIO BENEVENUTO DE MARCHI	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PLANALTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95088-390	Latitude -29.186307 Longitude -51.164774
	Descrição SOBRADO EM ALVENARIA		Fonte de Informações RENASA		Telefone (54) 3028-9797
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 478.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2019	Valor m² R\$ 3.025,31	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 158		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 45	
	Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 158,00		
5	Logradouro R ALBERTO ROESE	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PLANALTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95088-340	Latitude -29.185872 Longitude -51.169112
	Descrição SOBRADO EM ALVENARIA		Fonte de Informações RENASA		Telefone (54) 3028-9797
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 06/12/2019	Valor m² R\$ 3.154,76	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 168		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 45	
	Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 168,00		

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	127,00	380.000,00	2.992,12	0,9000	0,9500	0,9500	2.430,35	
Amostra 2	120,00	390.000,00	3.250,00	0,9000	0,9400	0,9000	2.474,55	
Amostra 3	120,00	400.000,00	3.333,33	0,9000	0,9400	0,8500	2.397,00	
Amostra 4	158,00	478.000,00	3.025,31	0,9000	0,9500	0,9000	2.327,98	
Amostra 5	168,00	530.000,00	3.154,76	0,9000	0,9700	0,8500	2.340,99	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.394,17
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Localização							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.675,92
							Valor Máximo	3.112,43
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 190,26				Valor m²: R\$ 2.394,17		Valor Edificação: R\$ 455.514,78		
Valor de Liquidez: R\$ 322.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 455.514,78		
				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 460.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 460.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e sessenta 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\$ 460.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e sessenta mil reais						
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador								
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:								
Nome da Empresa ENGENHARIA AHM				Nome do Avaliador ANA HELENA MARTINEZ		CREA / CAU A18.674-0		
Local e Data PORTO ALEGRE 06/12/2019								

"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 Fachada
Descrição PELA RUA DANILO TARQUÍNIO BASSO
Data Foto 06/12/2019



Representação Fachada
Descrição PELA RUA DANILO TARQUÍNIO BASSO
Data Foto 06/12/2019



Representação Fachada
Descrição PELA RUA DANILO TARQUÍNIO BASSO
Data Foto 06/12/2019



Representação Fachada
Descrição PELA RUA SERGIO ANTONIO GOBETE
Data Foto 06/12/2019



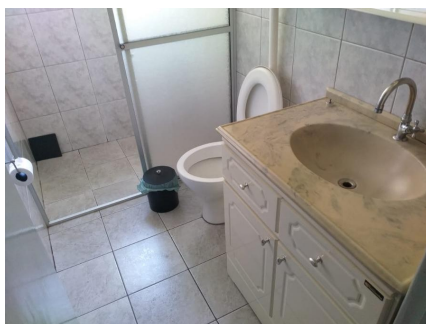
Representação Fachada
Descrição PELA RUA SERGIO ANTONIO GOBETE
Data Foto 06/12/2019



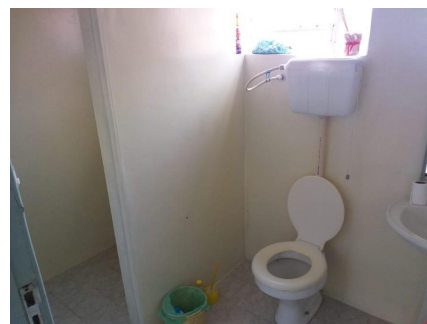
Representação Fachada
Descrição PELA RUA SERGIO ANTONIO GOBETE
Data Foto 06/12/2019



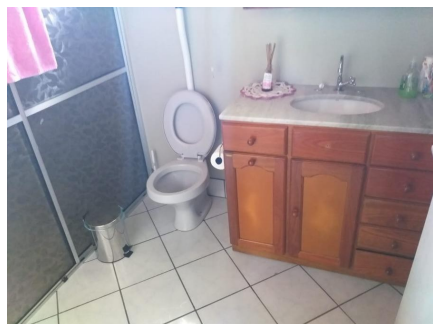
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 06/12/2019



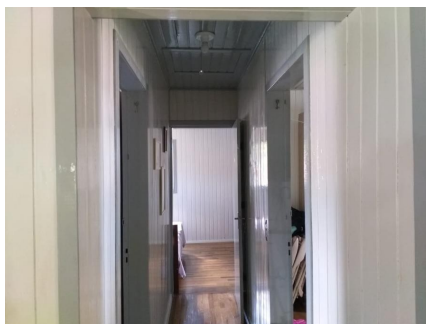
Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 06/12/2019



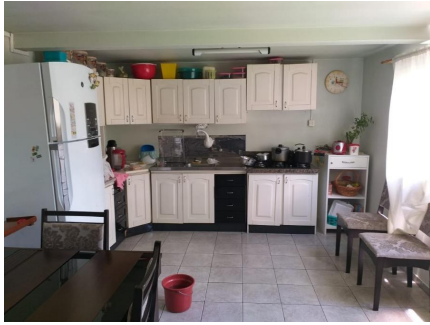
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Cozinha
Descrição SEM PIA E METAIS
Data Foto 06/12/2019



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 06/12/2019



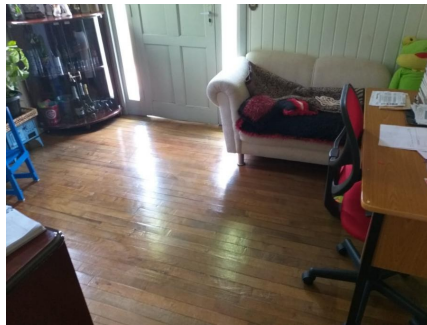
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/12/2019



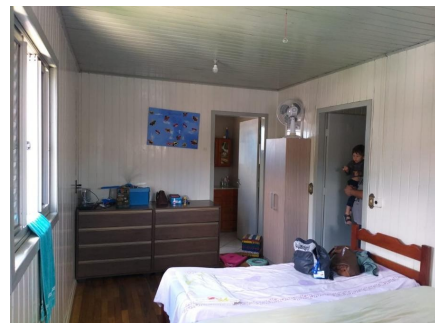
Representação Garagem
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Pátio
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 06/12/2019



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/12/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 06/12/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 06/12/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 06/12/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 06/12/2019

Fotos da Amostra 5

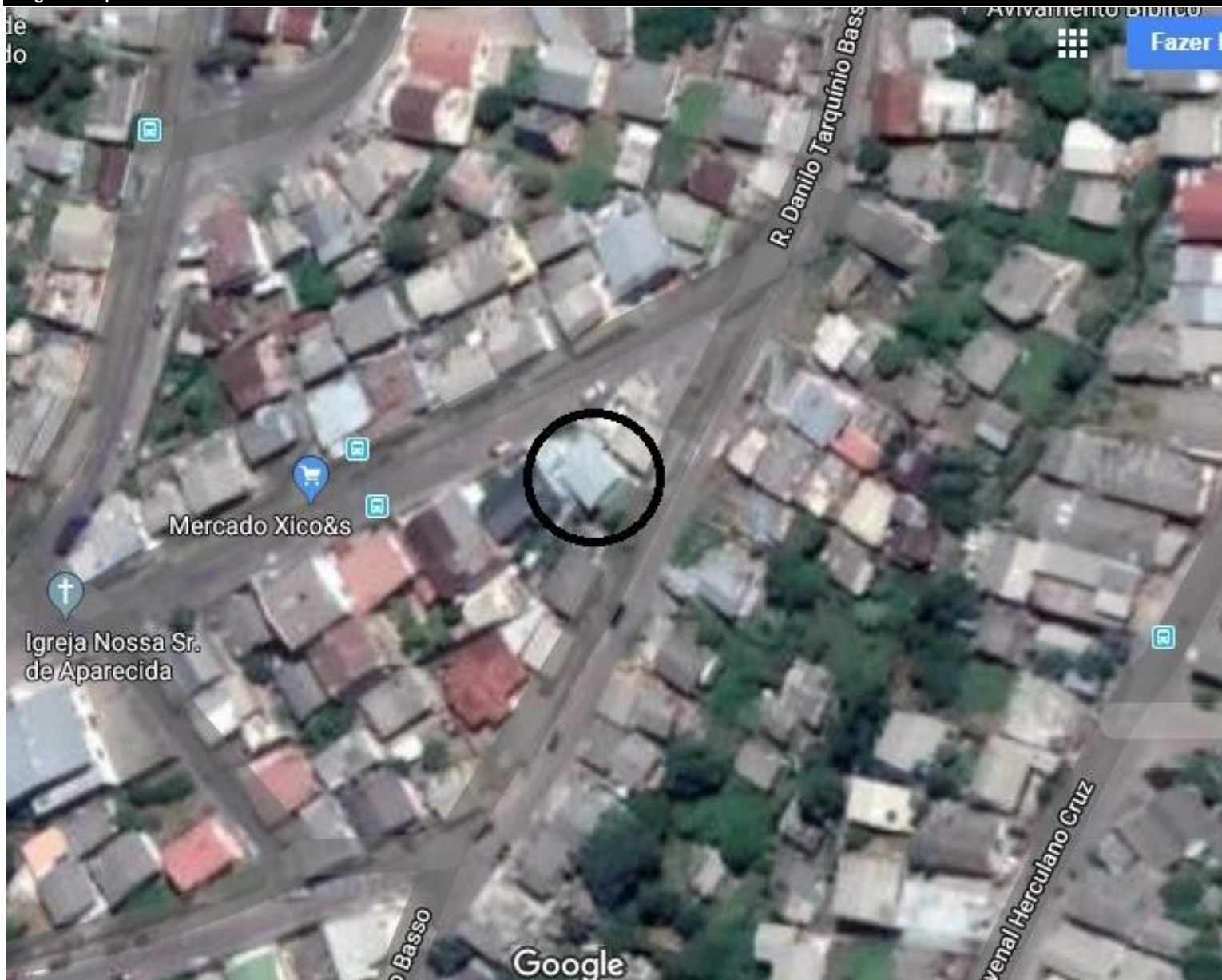


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 06/12/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa