

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário IVAN ZATTA DE AGUIAR		Nº CPF / CNPJ 02783604086	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 460.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 00331070230010060160236412BRL	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 95.246		
Logradouro R SERGIO ANTONIO GOBETTI	Nº 58	Andar	Complemento Casa 03	
Bairro/Setor PLANALTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95088-680	Latitude -29.1851670 Longitude -51.1635200

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo RESIDENCIAL E COMERCIAL	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 <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque	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 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/Setor PANAZZOLO, CRISTO REDENTOR	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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 177,02 m ² Testada (Frente): 8,38 m Lado Direito: 19,62 m Fração Ideal: _____ % Fundos 8,42 m Lado Esquerdo: 24,03 m
---	--	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa	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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria Externa

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: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Misto	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala 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 5 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: Misto	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Total de Banheiros: 0
--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

Fachada Principal Pintura	Esquadrias Ferro	Nº Pavimentos da Unidade 2	Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 190,26 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 190,26 m ² Área Averbada: 190,26 m ² Área não Averbada _____ m ²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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	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

Por se tratar de vistoria externa, não foi possível relatar sobre o estado de conservação e presença de vícios construtivos aparentes. De acordo com o tipo de vistoria realizada, o imóvel possui uma boa garantia.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 12/05/2021

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?

Há divergência em relação a área de terreno do imóvel informada na matrícula e na Certidão de dados cadastrais do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área constante em matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

Por se tratar de vistoria externa no qual não houve acesso interno e a matrícula não mencionar vaga de garagem, não foi considerada para efeito do cálculo.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

Por se tratar de vistoria externa no qual não houve acesso interno e a matrícula não mencionar vaga de garagem, não foi considerada para efeito do cálculo.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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?

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Mesmo tendo sido realizada apenas vistoria externa, foi possível verificar que o imóvel possui uso residencial e comercial.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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. Por se tratar de vistoria externa no qual não houve acesso interno e a matrícula não mencionar vaga de garagem, não foi considerada para efeito do cálculo. A fração ideal mencionada em matrícula é de 33,33% (0,33333). A matrícula menciona a área de terreno de 177,02 m², área construída de 190,26 m²; a Certidão de dados cadastrais do imóvel menciona a área de terreno de 161,75 m², área construída de 190,26 m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula. Não foi possível obter informações sobre as divergências de áreas das documentações e verificada "in loco". 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. O imóvel possui uso misto (residencial e comercial). Vale ressaltar que, foi realizada apenas vistoria externa - situação paradigma, portanto não foi possível a entrada no imóvel avaliando, como tanto, descrever os tipos de acabamentos utilizados no interior do imóvel e sua infraestrutura, assim como da presença de cobertura leve não averbada, sendo assim utilizou-se apenas das informações contidas na matrícula. Durante vistoria "in loco", foi visto que o imóvel possui numeração correta, no entanto o complemento que segundo as documentações deveria ser "Casa 3" está como "B". Por se tratar de vistoria externa, não houve acompanhante.

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R RODOLFO PASQUALETTO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 10.1 km		
Bairro/Setor SANTA CATARINA		Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95032-650	Latitude -29.151598	Longitude -51.215301	
Descrição Casa com 2/4; 1 suite; 4 wcs; 2 vagas				Fonte de Informações Luiz Paim Negócios Imobiliários		Telefone (54) 99958-4041	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 710.000,00	Data Venda / Oferta 13/05/2021	Valor m² R\$ 3.659,79	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 194,00	
Área Privativa 194		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 52			
2	Logradouro R VICENTE RASIA	Nº 353	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 7.6 km		
Bairro/Setor CINQUENTENARIO		Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95013-350	Latitude -29.166656	Longitude -51.207411	
Descrição Casa com 2/4; 1 suite; 3 wc; 2 vagas				Fonte de Informações MENDES ASSESSORIA IMOBILIARIA Ltda		Telefone (54) 99127-6166	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)	
Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 13/05/2021	Valor m² R\$ 5.063,29	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 158,00	
Área Privativa 158		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54			
3	Logradouro AV BRASIL	Nº 731	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.4 km		
Bairro/Setor JARDIM AMERICA		Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95050-000	Latitude -29.159234	Longitude -51.168218	
Descrição Casa com 2/4; 1 suite; 3 wc; 2 vagas				Fonte de Informações MENDES ASSESSORIA IMOBILIARIA Ltda		Telefone (54) 99127-6166	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 899.000,00	Data Venda / Oferta 13/05/2021	Valor m² R\$ 2.724,24	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 330,00	
Área Privativa 330		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51			
4	Logradouro AV ROSSETTI	Nº 62	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6.5 km		
Bairro/Setor SANTA CATARINA		Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95034-500	Latitude -29.156062	Longitude -51.186210	
Descrição Ponto comercial com 2 vagas e 1 banheiro				Fonte de Informações Attuale Imóveis		Telefone (54) 3029-7272	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 424.000,00	Data Venda / Oferta 13/05/2021	Valor m² R\$ 4.930,23	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 86,00	
Área Privativa 86		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53			
5	Logradouro R JOSE GOLLO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6.4 km		
Bairro/Setor MARECHAL FLORIANO		Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95020-090	Latitude -29.162501	Longitude -51.192098	
Descrição Ponto comercial com 1 banheiro				Fonte de Informações Imóveis Estilo		Telefone (54) 3022-9001	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 520.000,00	Data Venda / Oferta 13/05/2021	Valor m² R\$ 2.694,30	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 193,00	
Área Privativa 193		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III								
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	194,00	710.000,00	3.659,79	0,9000	1,0100	0,9800	0,8000	1,0000	0,9400	2.440,11
Amostra 2	158,00	800.000,00	5.063,29	0,9000	0,9600	0,9500	0,8000	0,8900	0,8900	2.624,29
Amostra 3	330,00	899.000,00	2.724,24	0,9000	1,0700	0,9900	0,8000	1,0000	1,0000	2.075,51
Amostra 4	86,00	424.000,00	4.930,23	0,9000	0,9100	0,9700	0,8000	0,8900	1,0000	2.775,84
Amostra 5	193,00	520.000,00	2.694,30	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0700	1,0000	2.565,71
Fatores:										2.496,29
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										Valor Mínimo 1.747,40
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Máximo 3.245,18

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\$ 2.496,29	Valor Edificação: R\$ 474.944,62
Valor de Liquidez: R\$ 356.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 475.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 475.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 475.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta e cinco 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
95.246	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 475.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta e cinco 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 10926 D/BA

Local e Data

Aracaju
14/05/2021

"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 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



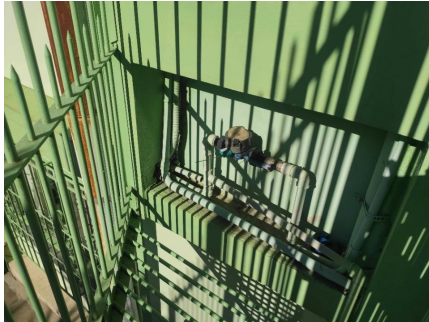
Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 12/05/2021



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 12/05/2021



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto 12/05/2021



Representação
 Descrição Medidores
 Data Foto 12/05/2021



Representação
 Descrição Medidores
 Data Foto 12/05/2021



Representação
 Descrição Rua
 Data Foto 12/05/2021



Representação
 Descrição Rua
 Data Foto 12/05/2021



Representação
 Descrição Vizinhos
 Data Foto 12/05/2021



Representação
 Descrição Vizinhos
 Data Foto 12/05/2021



Representação
 Descrição Vizinhos
 Data Foto 12/05/2021



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 12/05/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/05/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/05/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/05/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 13/05/2021

Fotos da Amostra 5

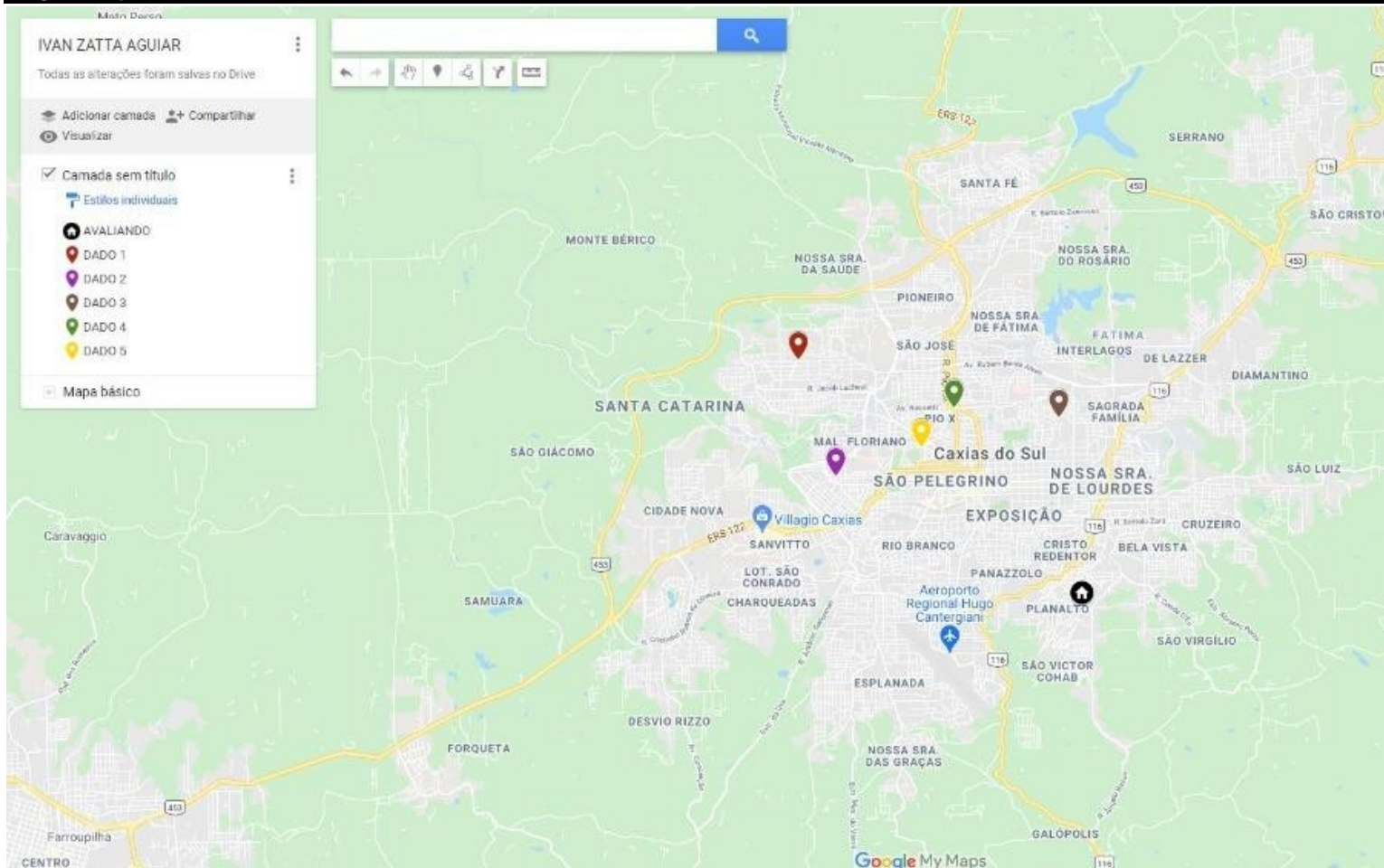


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/05/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa