

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Everson De Jesus Dos Santos		Nº CPF / CNPJ 03073983074	Nome Condomínio/Empreendimento Conjunto Residencial Piazza Del Fiori	
Valor Compra Venda R\$ 127.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 108.759	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 108.759	
Logradouro R ISIDORO CERVELIN		Nº 1213	Andar	Complemento BL L AP 242
Bairro/Setor DESVIO RIZZO		Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95110-380 Latitude -29.196544 Longitude -51.233540

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Paralelepípedo		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
--	--	--	--	--	--

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 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 type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,416700 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	--	--

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

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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 Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 12 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	---	--	---	--	---	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal</b> Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		<b>Esquadrias</b> Alumínio		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios</b> 0	
--	--	----------------------------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	--

<b>Dimensões</b> Área Privativa: 42,60 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 4,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 46,60 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
---	--	---	--	---	--

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>		<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

**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: 04/02/2022
- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| O imóvel não possui vaga de garagem.   |                                     |                                     |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |


**Observações Finais**

Dados obtidos da matrícula 108.759 do 1º CRI de Caxias do Sul/RS. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Isidoro Cervelin, 1213.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R CAROLINA THERESA POLONI SARTOR	Nº 1083	Andar	Complemento 1083	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor DESVIO RIZZO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95110-577	Latitude -29.202781
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Remi Corretor	Telefone (54) 99972-3584
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 04/02/2022	Valor m² R\$ 3.636,36	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 44		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
2	Logradouro R JOANNA TOSCANA MEZZOMO LORA	Nº 902	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor DESVIO RIZZO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95110-483	Latitude -29.200462
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Imóveis Nova Geração	Telefone (54) 99918-2894
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00	Data Venda / Oferta 04/02/2022	Valor m² R\$ 3.139,53	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 43		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
3	Logradouro R ISIDORO CERVELIN	Nº 1213	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor DESVIO RIZZO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95110-380	Latitude -29.196544
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Brilhar Imóveis	Telefone (54) 99151-2430
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 04/02/2022	Valor m² R\$ 3.023,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 43		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
4	Logradouro R NILO JOSE CORTE	Nº 487	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor DESVIO RIZZO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95110-785	Latitude -29.190510
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Arbo Imóveis	Telefone (11) 3079-3238
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 04/02/2022	Valor m² R\$ 3.584,91	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 53		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
5	Logradouro R JOAO PARANHOS DA ROCHA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor DESVIO RIZZO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95110-480	Latitude -29.197968
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Imobiliária Imofar	Telefone (54) 99709-7233
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 04/02/2022	Valor m² R\$ 3.396,23	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 53		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	44,00	160.000,00	3.636,36	0,9000	1,0000	0,9000	2.955,32	
Amostra 2	43,00	135.000,00	3.139,53	0,9000	1,0000	0,9500	2.684,94	
Amostra 3	43,00	130.000,00	3.023,26	1,0000	1,0000	1,0300	3.128,90	
Amostra 4	53,00	190.000,00	3.584,91	0,9000	1,0300	0,9000	2.982,07	
Amostra 5	53,00	180.000,00	3.396,23	1,0000	1,0300	0,9000	3.185,39	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.981,22
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo	2.091,13
							Valor Máximo	3.883,52
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 42,60				Valor m²: R\$ 2.981,22		Valor Edificação: R\$ 127.000,00		
Valor de Liquidez: R\$ 90.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 127.000,00		
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 127.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 127.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e sete 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		
108.759	0	Indefinido		42,60	R\$ 127.000,00	R\$ 90.000,00		
Valor Imóvel	R\$ 127.000,00	Valor por extenso: cento e vinte e sete mil reais						
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador								
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:								
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA VALORY				Nome do Avaliador RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR		CREA / CAU SP-78196/D		
Local e Data								
Curitiba/PR 04/02/2022								

"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

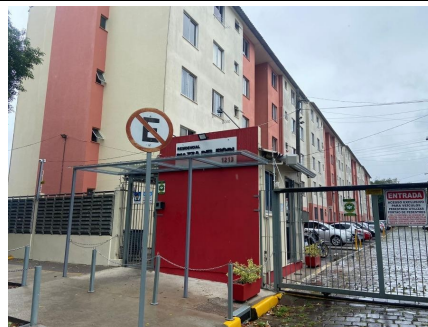
Fotos imóvel



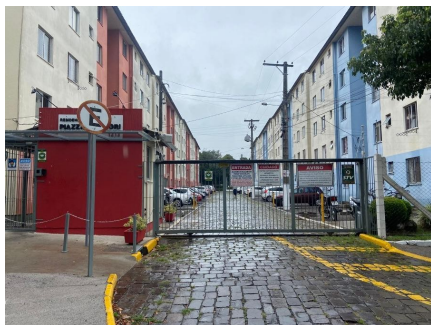
Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 04/02/2022



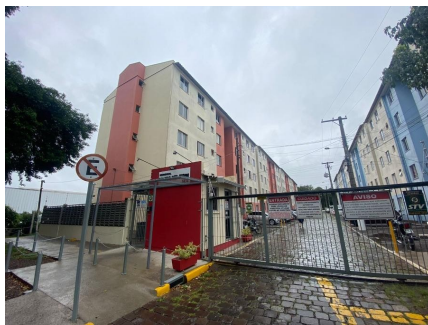
Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 04/02/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 04/02/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 04/02/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 04/02/2022



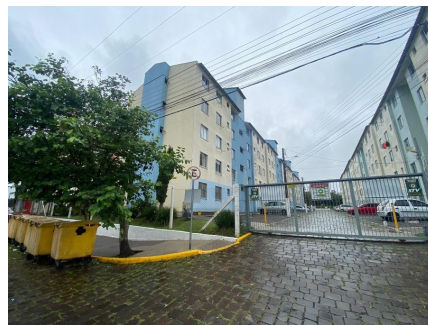
Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 04/02/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 04/02/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 04/02/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto

**Fotos da Amostra 1**



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto**

**Fotos da Amostra 2**



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto**

**Fotos da Amostra 3**



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto**

**Fotos da Amostra 4**



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto**

**Fotos da Amostra 5**



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto**

Imagem - Mapa



Representação: Mapa