

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MAURO CESAR DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 76576426020		Nome Condomínio/Empreendimento Casa	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 22855976	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 99200		Matrícula 36459	
Logradouro R DOS CARDEAIS		Nº 1050		Andar	
Bairro/Setor SANTA FE		Cidade CAXIAS DO SUL		UF RS	
				CEP 95047-160	
				Latitude -29.120236	
				Longitude -51.184164	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
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 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 checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo		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 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		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	
		Limites do Bairro/Setor		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: 200,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Rosane Prado		Contato Telefônico Acompanhante: (54) 98429-8204	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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 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: Residencial		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 type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> 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 8 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 3	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 123,44 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 123,44 m ² Área Averbada: 123.44 m ² Área não Averbada m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 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	
Garagem		1		Cerâmica	
Sala de Estar / Visitas		2		Cerâmica	
Cozinha		1		Cerâmica	
Banheiro		2		Cerâmica	
Banheiro Suíte		1		Cerâmica	
Dormitório		1		Cerâmica	
Suíte		1		Cerâmica	
Lavandária		1		Cerâmica	
				Tipo Acabamento Parede	
				Pintura	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
				PVC	
				PVC	
				PVC	
				PVC	
				PVC	
				PVC	
				PVC	

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: 22/11/2022

- 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

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

1	Logradouro AV SANTA FE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANTA FE	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95045-000	Latitude -29.124803	Longitude -51.180593	
Descrição Casa				Fonte de Informações Inovação Negócios Imobiliários		Telefone (54) 99175-7838	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2022	Valor m² R\$ 3.023,26	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) 70			
2	Logradouro R DOS FUNILEIROS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANTA FE	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95047-260	Latitude -29.118075	Longitude -51.174417	
Descrição Casa				Fonte de Informações Adriano Oscari		Telefone (54) 99176-0650	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2022	Valor m² R\$ 2.444,44	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 90,00	
Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro AV SANTA FE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANTA FE	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95045-000	Latitude -29.124803	Longitude -51.180593	
Descrição Casa				Fonte de Informações Renasa Imóveis		Telefone (54) 3028-9797	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 289.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2022	Valor m² R\$ 2.449,15	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 118,00	
Área Privativa 118		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro R CIDADE INDUSTRIAL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor CIDADE NOVA	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95112-093	Latitude -29.176204	Longitude -51.250736	
Descrição Casa				Fonte de Informações Attuante Imóveis		Telefone (54) 99612-1020	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 215.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2022	Valor m² R\$ 1.990,74	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 108,00	
Área Privativa 108		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro R DAS DALIAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor BRANDALISE	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95046-206	Latitude -29.108200	Longitude -51.195874	
Descrição Casa				Fonte de Informações Gilmar Fulman		Telefone (47) 99213-1142	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 23/11/2022	Valor m² R\$ 2.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 120,00	
Área Privativa 120		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			

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	86,00	260.000,00	3.023,26	0,8600	0,9860	1,0000	2.563,60	
Amostra 2	90,00	220.000,00	2.444,44	0,8600	0,9860	0,8830	1.830,27	
Amostra 3	118,00	289.000,00	2.449,15	0,8600	0,9860	1,0000	2.076,78	
Amostra 4	108,00	215.000,00	1.990,74	0,8600	0,9700	1,0000	1.660,68	
Amostra 5	120,00	320.000,00	2.666,67	0,8600	0,9860	0,8830	1.996,67	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.025,60
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.417,92
								Valor Máximo 2.633,28

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 123,44	Valor m²: R\$ 2.025,60	Valor Edificação: R\$ 250.040,06
Valor de Liquidez: R\$ 175.529,00	Valor Imóvel:	R\$ 250.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	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
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 Companhia Avaliação	ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.	Nome do Avaliador
		FERNANDO JOSE NERONE
		CREA / CAU
		N/A

<p>Local e Data MARINGÁ 23/11/2022</p>	
---	---

"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 23/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 23/11/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 23/11/2022



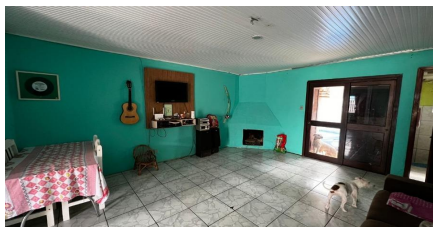
Representação Fachada Principal
Descrição Relógio de água
 Data Foto 23/11/2022



Representação Vaga de Garagem
Descrição
 Data Foto 23/11/2022



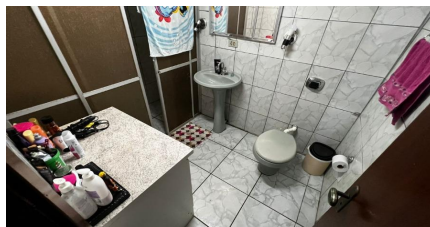
Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 23/11/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 23/11/2022



Representação Banheiro
Descrição Banheiro 1, localizado na casa
 Data Foto 23/11/2022



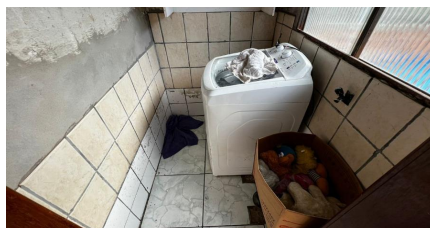
Representação Suíte
Descrição Localizado na casa
 Data Foto 23/11/2022



Representação Dormitório
Descrição Localizado na casa
 Data Foto 23/11/2022



Representação Suíte
Descrição Localizado na casa
 Data Foto 23/11/2022



Representação Lavanderia
Descrição Localizado na casa
 Data Foto 23/11/2022



Representação Corredor
Descrição Acesso ao cômodo dos fundos
 Data Foto 23/11/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição Localizado no imóvel do fundo
 Data Foto 23/11/2022



Representação Banheiro
Descrição Banheiro 2, localizado no imóvel do fundo
 Data Foto 23/11/2022



Representação Fundos
Descrição
 Data Foto 23/11/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa