

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Alexandre Meneguzzi		Nº CPF / CNPJ 52330729049		Nome Empreendimento Condomínio Residencial Monte Belo	
Valor Compra Venda R\$ 311.922,68		Data Venda		Nº Controle Interno 99.503	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 99503	
Logradouro R HERMES JOAO WEBBER		Nº 65		Andar	
Bairro SANVITTO		Cidade CAXIAS DO SUL		UF RS	
				CEP 95012-350	
				Latitude -29.176165	
				Longitude -51.210615	
Caracterização da Região					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura <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 checked="" 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 Comercial <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 do Uso do 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"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-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 checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 405,00 m² Testada (Frente): 13,50 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 10,370000 % Fundos 13,50 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliado					
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº Andares Tipo: 5		Unidades Por Andar: 2		Nº Total de Unidades: 10	
				Nº de Elevadores: 1	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição dos Andares TÉRREO E 5 PAVIMENTOS TIPO.		Uso do Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Imóvel <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 Avaliado <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 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 Anos 14 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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: 1	
Fachada Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 117,81 m² Área Comum (m²): 31,51 m² Área Total (m²): 149,32 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Piso	
				Parede	
				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: 08/02/2018

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não foi fornecido IPTU.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Não foi fornecido IPTU.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 não possui suspeitas de contaminação?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observações Finais

Dados obtidos nas seguintes matrículas:99.503 - 1º CRI de Caxias do Sul - Apto. 302 - Área privativa 117,81 m² - Área total 149,32 m² - Fração ideal de solo 8,72%.99.489 - 1º CRI de Caxias do Sul - Box 01 - Área privativa 12,00 m² - Área total 13,70 m² - Fração ideal de solo 0,80%.99.490 - 1º CRI de Caxias do Sul - Box 02 - Área privativa 12,74 m² - Área total 14,54 m² - Fração ideal de solo 0,85%.Conforme Matrícula e Local, imóvel está situado no endereço Rua Hermes João Webber nº 65.Não foi possível realizar vistoria interna, uma vez que não havia ninguém no local no momento da vistoria. Assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Trata-se de apartamento residencial de padrão médio aparentemente habitada, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, regular velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda e o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 23,74% para liquidação forçada.Avaliação realizada pelo método comparativo.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R HERMES JOAO WEBBER	Nº 65	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro SANVITTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95012-350	Latitude -29.176165
				CEP 95012-350	Longitude -51.210615
	Descrição Apartamento à venda em Caxias do Sul, no bairro Sanvitto, semi mobiliado com 3 dormitórios, sendo 1 suíte com hidromassagem, salas de estar e jantar integradas, cozinha, 2 sacadas fechadas, área de serviço com churrasqueira, banheiro social, piso laminado e cerâmico, decoração em gesso, espera para calefação, água quente, gás encanado central, hidrômetro individual, elevador e 2 vagas de garagem.				Telefone (54) 3205-1001
	Fonte de Informações Perfil Imoveis				
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 14
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018	Valor m² R\$ 4.074,36	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 117,81			
	Área Privativa 117.81	Área Comum (m²) 32.19	Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R HERMES JOAO WEBBER	Nº S/N	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0.02 km
	Bairro SANVITTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95012-350	Latitude -29.177418
				CEP 95012-350	Longitude -51.209968
	Descrição Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com sacada, cozinha, área de serviço, churrasqueira, banheiro social e 2 vagas de garagem.				Telefone (54) 3218-8888
	Fonte de Informações Casanobre Imoveis				
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018	Valor m² R\$ 4.347,83	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 115,00			
	Área Privativa 115	Área Comum (m²) 31	Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R HERMES JOAO WEBBER	Nº S/N	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0.4 km
	Bairro SANVITTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95012-350	Latitude -29.177418
				CEP 95012-350	Longitude -51.209968
	Descrição Apartamento com 3 dormitórios sendo 1 suíte com hidro, estar e jantar integrados, sacada fechada com 19 m², cozinha, área de serviço, banheiro social, terraço fechado com 23 m², piso laminado e porcelanato, espera para split, 2 vagas de garagem.				Telefone (54) 3029-7272
	Fonte de Informações Atuale Imoveis				
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 456.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018	Valor m² R\$ 3.562,50	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 128,00			
	Área Privativa 128	Área Comum (m²) 32	Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R HERMES JOAO WEBBER	Nº S/N	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0.05 km
	Bairro SANVITTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95012-350	Latitude -29.177418
				CEP 95012-350	Longitude -51.209968
	Descrição apartamento com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, living com rebaixo em gesso, posição solar oeste, 117m privativos, copa cozinha, área de serviço com churrasqueira, água quente, espera para calefação, amplas sacadas e 01 vaga de garagem. Prédio com elevador poucos moradores.				Telefone (54) 3022-9999
	Fonte de Informações Aux. Predial				
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 375.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018	Valor m² R\$ 3.205,13	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 117,00			
	Área Privativa 117	Área Comum (m²) 32	Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R THEODORO BIAZUS	Nº S/N	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0.3 km
	Bairro SANVITTO	Cidade CAXIAS DO SUL	UF RS	CEP 95012-590	Latitude -29.176325
				CEP 95012-590	Longitude -51.209570
	Descrição Apartamento semimobiliado com 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala de estar e jantar integradas com a cozinha, sacada com churrasqueira, lavabo, área de serviço, 02 vagas de garagem. Prédio com elevador, salão de festas, sala de jogos e academia.				Telefone (54) 3029-7272
	Fonte de Informações Atuale Imóveis				
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 3
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018	Valor m² R\$ 4.818,18	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 110,00			
	Área Privativa 110	Área Comum (m²) 37	Vida Útil (em anos) 60		

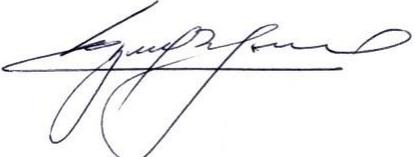
Tabela de homogeneização													
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I									
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo									
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	117,81	480.000,00	4.074,36	0,9000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.586,17		
Amostra 2	115,00	500.000,00	4.347,83	0,9000	1,0000	0,8800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.451,41		
Amostra 3	128,00	456.000,00	3.562,50	0,9000	1,0100	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.024,64		
Amostra 4	117,00	375.000,00	3.205,13	0,9000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	3.023,42		
Amostra 5	110,00	530.000,00	4.818,18	0,9000	0,9900	0,8600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.717,86		
Fatores:											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.361,23	
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Localização, (6) - Fator Andar, (7) - Fator Padrão de Construção											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	2.352,49
												Valor Máximo	4.368,91

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 117,81	Valor m²: R\$ 3.361,23	Valor Edificação: R\$ 396.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 302.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 396.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 396.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 336.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta e seis mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 30.000,00	Valor por extenso: trinta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 30.000,00	Valor por extenso: trinta mil reais

Unidades Autônomas					
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
99489	1	Vaga de Garagem	Box 01	12,00	R\$ 30.000,00
99490	1	Vaga de Garagem	Box 02	12,74	R\$ 30.000,00
Matrícula 99.503 - Apto. 302 - área 117,81 m²	R\$ 336.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta e seis mil reais			
Valor Imóvel	R\$ 396.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa e seis 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 09/02/2018	
---	---

"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 08/02/2018



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 08/02/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 08/02/2018



Representação Fachada

Descrição

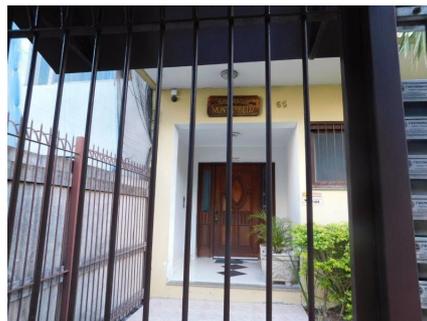
Data Foto 08/02/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 08/02/2018



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 08/02/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 08/02/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 08/02/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 08/02/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 08/02/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 08/02/2018

