

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Rosângela Regina De Souza		Nº CPF / CNPJ 00503209988	Nome Empreendimento Condomínio Residencial Ravena II	
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 54.822	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 4	Matrícula: 54.822	
Logradouro R PAULO SETUBAL		Nº 4753	Andar	Complemento SB 2
Bairro BOQUEIRAO	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81750-190	Latitude -25.517538 Longitude -49.242139

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 <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: Asfalto		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): 9.866,40 m² Testada (Frente): 40,00 m Lado Direito: 246,66 m Fração Ideal: 1,360960 % Fundos 40,00 m Lado Esquerdo: 246,66 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:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano

Descrição dos Andares	Uso do Condomínio:	Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input 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 type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Anos 15 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
--------------------------------	--

Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	Nº Dormitórios 3
--	----------------------------	--	-------------------------

Dimensões Área Privativa: 79,34 m² Área Comum (m²): 1,08 m² Área Total (m²): 80,42 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

Sim Não

Data da Vistoria: 10/01/2018

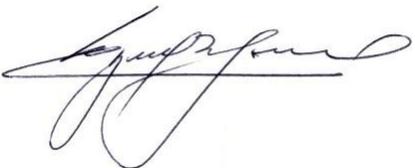
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- Não foi fornecido o IPTU do imóvel.
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- Não foi fornecido o IPTU do imóvel.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 54.822 do 4º CRI de Curitiba: Sobrado 02 com área privativa de 79,34 m², área total de 80,4212 m² e fração ideal de 1,36096%. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / local o imóvel está localizado na Rua Paulo Setúbal nº 4.753. 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 sobrado residencial de padrão médio-baixo aparentemente habitado, 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.

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

1	Logradouro R PAULO SETUBAL	Nº 4753	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km		
	Bairro BOQUEIRAO	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81750-190	Latitude -25.517538	Longitude -49.242139	
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações Basi Imóveis		Telefone (41) 3323-9595	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2018	Valor m² R\$ 3.481,72	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 80,42
	Área Privativa 80,42		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R CORONEL LUIZ JOSE DOS SANTOS	Nº 2180	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.3 km		
	Bairro BOQUEIRAO	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81670-400	Latitude	Longitude	
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações Ribas Imóveis		Telefone (41) 3121-1030	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 0	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 289.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2018	Valor m² R\$ 3.360,47	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 86,00
	Área Privativa 86		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R OLIVEIRA VIANA	Nº 1868	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.2 km		
	Bairro BOQUEIRAO	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81670-090	Latitude -25.490949	Longitude -49.250939	
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações Ribas Imóveis		Telefone (41) 3121-1030	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2018	Valor m² R\$ 3.370,79	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 89,00
	Área Privativa 89		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R DOUTOR DANILO GOMES	Nº 2565	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.1 km		
	Bairro BOQUEIRAO	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81750-070	Latitude -25.522766	Longitude -49.244575	
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações Apolar Imóveis		Telefone (41) 3371-1200	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 318.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2018	Valor m² R\$ 3.278,35	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 97,00
	Área Privativa 97		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R REGINA SCHULMAN	Nº 111	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro BOQUEIRAO	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81750-350	Latitude -25.510062	Longitude -49.240944	
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Gabaritto Imóveis		Telefone (41) 3278-1545	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 18	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2018	Valor m² R\$ 3.424,66	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 73,00
	Área Privativa 73		Área Comum (m²) 0		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	80,42	280.000,00	3.481,72	0,9500	1,0000	1,0000	3.313,23	
Amostra 2	86,00	289.000,00	3.360,47	0,9500	1,0100	1,0000	3.224,77	
Amostra 3	89,00	300.000,00	3.370,79	0,9500	1,0100	1,0000	3.248,57	
Amostra 4	97,00	318.000,00	3.278,35	0,9500	1,0300	1,0000	3.193,66	
Amostra 5	73,00	250.000,00	3.424,66	0,9500	0,9900	1,0600	3.404,30	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.276,91
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.293,83 Valor Máximo 4.259,98
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 79,34				Valor m²: R\$ 3.277,04		Valor Edificação: R\$ 260.000,00		
Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 260.000,00		
				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 260.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos 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			
54.822	0	Indefinido		79,34	R\$ 260.000,00			
Valor Imóvel	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta 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 12/01/2018								

"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 10/01/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 10/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 10/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 10/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 10/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 10/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 10/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 10/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 10/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 10/01/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/01/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/01/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/01/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/01/2018

Fotos da Amostra 5

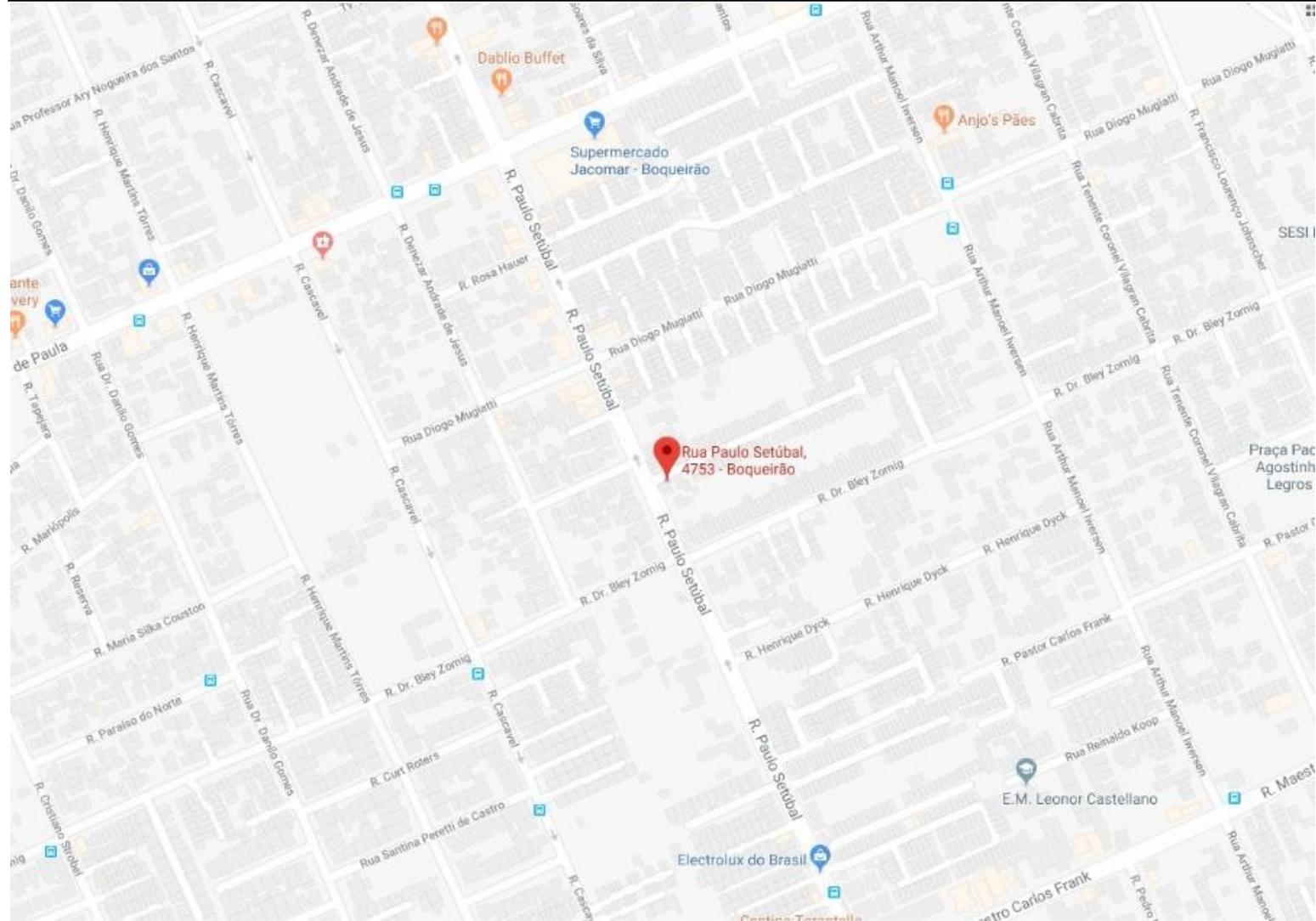


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 10/01/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa