

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador Romauro Santos		Nº CPF / CNPJ 56191740930		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.045.225,41		Data Venda		Nº Controle Interno 045	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 3		Matrícula: 5.158	
Logradouro R PROFESSOR JORGE LEITNER		Nº 208		Andar	
Bairro BACACHERI		Cidade CURITIBA		UF PR	
				CEP 82520-680	
				Latitude -25.414098	
				Longitude -49.226880	
Caracterização da Região					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <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 checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Vista <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 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): 450,00 m² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 <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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input 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 12 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input 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 4		Dimensões Área Privativa: 391,24 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 391,24 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Garagem 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: 13/07/2017		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não foi fornecido o IPTU do imóvel.	<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 o IPTU do imóvel.	<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 da matrícula 5.158 do 3º CRI de Curitiba: Casa com área total construída de 391,24 m² e área de terreno de 450,00 m². Avaliação realizada pelo método evolutivo. 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 casa 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 30% para liquidação forçada.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R DOUTOR OSWALDO VIEIRA	Nº 25	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.35 km
	Bairro BACACHERI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82520-540	Latitude -25.415966
				CEP 82520-540	Longitude -49.229346
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, contendo construção em alvenaria de aproximadamente 200,00 m², em zoneamento ZR-3.			Fonte de Informações Vyp Imóveis	Telefone (41) 99121-3331
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 30	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Ruim				
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 1.457,40	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 446,00
					Área da Edificação (m²) 200,00
	Área Privativa 200	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R PAULO ILDEFONSO ASSUMPÇÃO	Nº 182	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.5 km
	Bairro BACACHERI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82520-700	Latitude -25.411733
				CEP 82520-700	Longitude -49.229400
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, medindo 12,00 x 70,00 metros, contendo uma construção de madeira sem valor comercial, em zoneamento ZR-3.			Fonte de Informações Hansel Imóveis	Telefone (41) 3376-4115
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
	Valor Venda / Oferta R\$ 920.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 1.095,24	Padrão	Testada (Frente) 12,00
					Área do Terreno (em m²) 840,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0		
3	Logradouro R ESTADOS UNIDOS	Nº 571	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2 km
	Bairro BACACHERI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82510-050	Latitude -25.406890
				CEP 82510-050	Longitude -49.240921
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, contendo construção sem valor comercial, em zoneamento ZR-3.			Fonte de Informações Ribas Imóveis	Telefone (41) 3053-0202
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 1.511,63	Padrão	Testada (Frente) 0,00
					Área do Terreno (em m²) 430,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0		
4	Logradouro AV EDGARD STELLFELD	Nº 1359	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.2 km
	Bairro JARDIM SOCIAL	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82530-000	Latitude -25.421530
				CEP 82530-000	Longitude -49.229552
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, medindo 16,00 x 40,00 metros, contendo construção de 230,68 m² sem valor comercial, em zoneamento ZR-3.			Fonte de Informações MJC Imóveis Confiança	Telefone (41) 99800-5790
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
	Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 1.062,50	Padrão	Testada (Frente) 16,00
					Área do Terreno (em m²) 640,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0		
5	Logradouro R BOLÍVIA	Nº 75	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.4 km
	Bairro BACACHERI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82510-080	Latitude -25.410951
				CEP 82510-080	Longitude -49.236937
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, medindo 11,00 metros de frente, em zoneamento ZR-1.			Fonte de Informações Ribas Imóveis	Telefone (41) 3053-0202
	Status Ofertado	Nº Vagas Garagem 0	Nº Dormitórios 0	Idade Aparente 0	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
	Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 1.030,30	Padrão	Testada (Frente) 11,00
					Área do Terreno (em m²) 660,00
					Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 0		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	30,00	50	Reparos Simples e Importantes	0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
3	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
4	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
5	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	650.000,00	200,00	1.741,89	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,0	0,00
2	920.000,00	0,00	1.741,89	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,0	0,00
3	650.000,00	0,00	1.741,89	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,0	0,00
4	680.000,00	0,00	1.741,89	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,0	0,00
5	680.000,00	0,00	1.741,89	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,0	0,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	446,00	1.457,40	1.080,41
Amostra 2	840,00	1.095,24	1.039,32
Amostra 3	430,00	1.511,63	1.297,16
Amostra 4	640,00	1.062,50	999,29
Amostra 5	660,00	1.030,30	1.008,77
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS
			Saneamento das Amostras (+/-30%)
			Valor Mínimo
			Valor Máximo
			1.084,99
			759,49
			1.410,49

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
3	450,00	1.084,44	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.084,44	488.000,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	12,00	20	Regular	0,00	0,0000	0,00	0,0000
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
391,24	2.090,27	0,000	0,0000	1.794,30	702.000,00		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
488.000,00	702.000,00	1,0000	1.190.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 450,00	Valor m²: R\$ 1.084,44	Valor Terreno: R\$ 488.000,00
Área da Edificação (m²): 391,24	Valor m²: R\$ 1.794,30	Valor Edificação: R\$ 702.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 833.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.190.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 1.190.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 488.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e oito mil reais
Valor Edificação	R\$ 702.000,00	Valor por extenso: setecentos e dois 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
5.158	0	Indefinido		391,24	R\$ 1.190.000,00
Valor Imóvel	R\$ 1.190.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e noventa 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 17/07/2017	
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

"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 13/07/2017



Representação Vista da Rua
 Descrição
 Data Foto 13/07/2017



Representação Identificação Numérica
 Descrição
 Data Foto 13/07/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 13/07/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 13/07/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 13/07/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 13/07/2017



Representação Fachada
 Descrição
 Data Foto 13/07/2017

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Identificação do Imóvel	
Proponente / Comprador Romauro Santos	Nº CPF / CNPJ 56191740930
Valor Compra Venda R\$ 1.037.618,70	Nome Empreendimento
	Data Venda
	Nº Controle Interno 067
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 3
	Matrícula: 5.158
Logradouro R PROFESSOR JORGE LEITNER	Nº 208
	Andar
	Complemento
Bairro BACACHERI	Cidade CURITIBA
	UF PR
	CEP 82520-680
	Latitude -25.414098
	Longitude -49.226880
Caracterização da Região	
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <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 checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto
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 checked="" type="checkbox"/> Vista <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
	Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
	Padrão da Região: <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input 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): 450,00 m² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado
Idade Aparente Anos 10 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção
	Padrão Acabamento Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial	
Fechamento das Paredes: Alvenaria	
Fachada Pintura	Esquadrias Madeira
Nº Andares do Imóvel Avaliado 3	Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 391,24 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 391,24 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²	Nº Vagas Garagem Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1
	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: 19/07/2017

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
Não foi fornecido o IPTU.
- 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.
- 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
Não foi possível verificar, vistoria externa.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
Não foi possível verificar, vistoria externa.
- 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
Não foi possível verificar, vistoria externa.
- 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

Para avaliação foi facultado somente a matrícula. Por se tratar de uma vistoria externa, foi considerados as áreas da mesma. Não foi possível verificar as divisas internas.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R DOUTOR ALARICO VIEIRA DE ALENCAR		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BACACHERI		Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82520-760	Latitude -25.406438	Longitude -49.223073	
	Descrição Terreno				Fonte de Informações Ocasião		Telefone (41) 98828-6090	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem	Nº Dormitórios	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 20/07/2017	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 20,00	Área do Terreno (em m²) 550,00	Área da Edificação (m²)	
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro R VEREADOR AUGUSTO STABEN		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BACACHERI		Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82515-240	Latitude -25.398198	Longitude -49.230063	
	Descrição casa				Fonte de Informações IMOBILIARIA SILLOS		Telefone (41) 3114-7888	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 5	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.299.889,00	Data Venda / Oferta 19/07/2017	Valor m² R\$ 4.332,96	Padrão Alto	Testada (Frente) 18,00	Área do Terreno (em m²) 480,00	Área da Edificação (m²) 300,00	
	Área Privativa 300		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro R ENGENHEIRO JAYME MATZENBACHER		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro ATUBA		Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82630-307	Latitude -25.383775	Longitude -49.209611	
	Descrição Casa				Fonte de Informações Casagrande Imóveis		Telefone (41) 3023-9292	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 4	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 790.000,00	Data Venda / Oferta 19/07/2017	Valor m² R\$ 3.434,78	Padrão Alto	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 230,00	Área da Edificação (m²) 230,00	
	Área Privativa 230		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro R JOAO ANGELY		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BACACHERI		Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82520-820	Latitude -25.414892	Longitude -49.229697	
	Descrição CASA				Fonte de Informações Imobiliária Thá - PRO		Telefone (41) 3322-0203	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 7	Nº Dormitórios 5	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.197.000,00	Data Venda / Oferta 19/07/2017	Valor m² R\$ 3.325,00	Padrão Alto	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m²) 373,00	Área da Edificação (m²) 360,00	
	Área Privativa 360		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro PC VEREADOR EDWARD DE MENEZES CALDAS		Nº S/N	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BACACHERI		Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82520-810	Latitude -25.415051	Longitude -49.229032	
	Descrição Casa				Fonte de Informações PRIME SOHO IMÓVEIS		Telefone (41) 99571-2420	
	Status Ofertado		Nº Vagas Garagem 5	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.249.900,00	Data Venda / Oferta 19/07/2017	Valor m² R\$ 3.471,94	Padrão Alto	Testada (Frente) 15,00	Área do Terreno (em m²) 400,00	Área da Edificação (m²) 360,00	
	Área Privativa 360		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	0,00	0		0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	70	5,00	7		0,00	0,9650	20,00	0,9700
3	70	5,00	7		0,00	0,9650	20,00	0,9700
4	70	5,00	7		0,00	0,9650	20,00	0,9700
5	70	5,00	7		0,00	0,9650	20,00	0,9700

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	550.000,00		1.936,45	1,200	0,0000	0,00	0,00	0,9	495.000,00
2	1.299.889,00	300,00	1.936,45	1,200	0,9700	2.254,03	676.208,34	0,9	561.321,59
3	790.000,00	230,00	1.936,45	1,200	0,9700	2.254,03	518.426,39	0,9	244.416,25
4	1.197.000,00	360,00	1.936,45	1,200	0,9700	2.254,03	811.450,01	0,9	346.994,99
5	1.249.900,00	360,00	1.936,45	1,200	0,9700	2.254,03	811.450,01	0,9	394.604,99

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	550,00	900,00	0,9	0,93	0,96	1	723,17
Amostra 2	480,00	1.169,42	0,9	0,96	0,94	0,9	854,78
Amostra 3	230,00	1.062,68	0,9	1,11	0,88	0,9	840,80
Amostra 4	373,00	930,28	0,9	1,06	1,02	1	905,24
Amostra 5	400,00	986,51	0,9	1	0,94	1	834,59

Fatores: (1) - Fator Esquina, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Profundidade, (4) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS							Valor Mínimo	Valor Máximo
							831,72	582,20
Saneamento das Amostras (+/-30%)								1.081,23

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	450,00	831,72	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	831,72	831,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	10,00	14	Regular	0,00	0,8970	20,00	0,9176

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
391,24	1.607,48	1,200	0,9176	1.770,02	1.770,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
831,00	1.770,00	1,0000	2.601,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 450,00	Valor m²: R\$ 831,00	Valor Terreno: R\$ 373.950,00
Área da Edificação (m²): 391,24	Valor m²: R\$ 1.770,00	Valor Edificação: R\$ 692.494,80

Valor de Liquidez: R\$ 726.200,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.066.444,80
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 1.066.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 373.950,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e três mil e novecentos e cinquenta reais
Valor Edificação	R\$ 692.494,80	Valor por extenso: seiscentos e noventa e dois mil e quatrocentos e noventa e quatro reais e oitenta centavos
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
5.158	0	Indefinido			

Valor Imóvel R\$ 1.066.000,00 Valor por extenso: um milhão e sessenta e seis mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa UON Nome do Avaliador CLAUDIO HIDEKI OKADA CREA / CAU 1969854

Local e Data SÃO PAULO 20/07/2017	
-----------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

"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 19/07/2017



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 19/07/2017



Representação Fachada
Descrição

Data Foto 19/07/2017



Representação Fachada
Descrição

Data Foto 19/07/2017



Representação Fachada
Descrição

Data Foto 19/07/2017



Representação Fachada
Descrição

Data Foto 19/07/2017

Fotos da Amostra 1

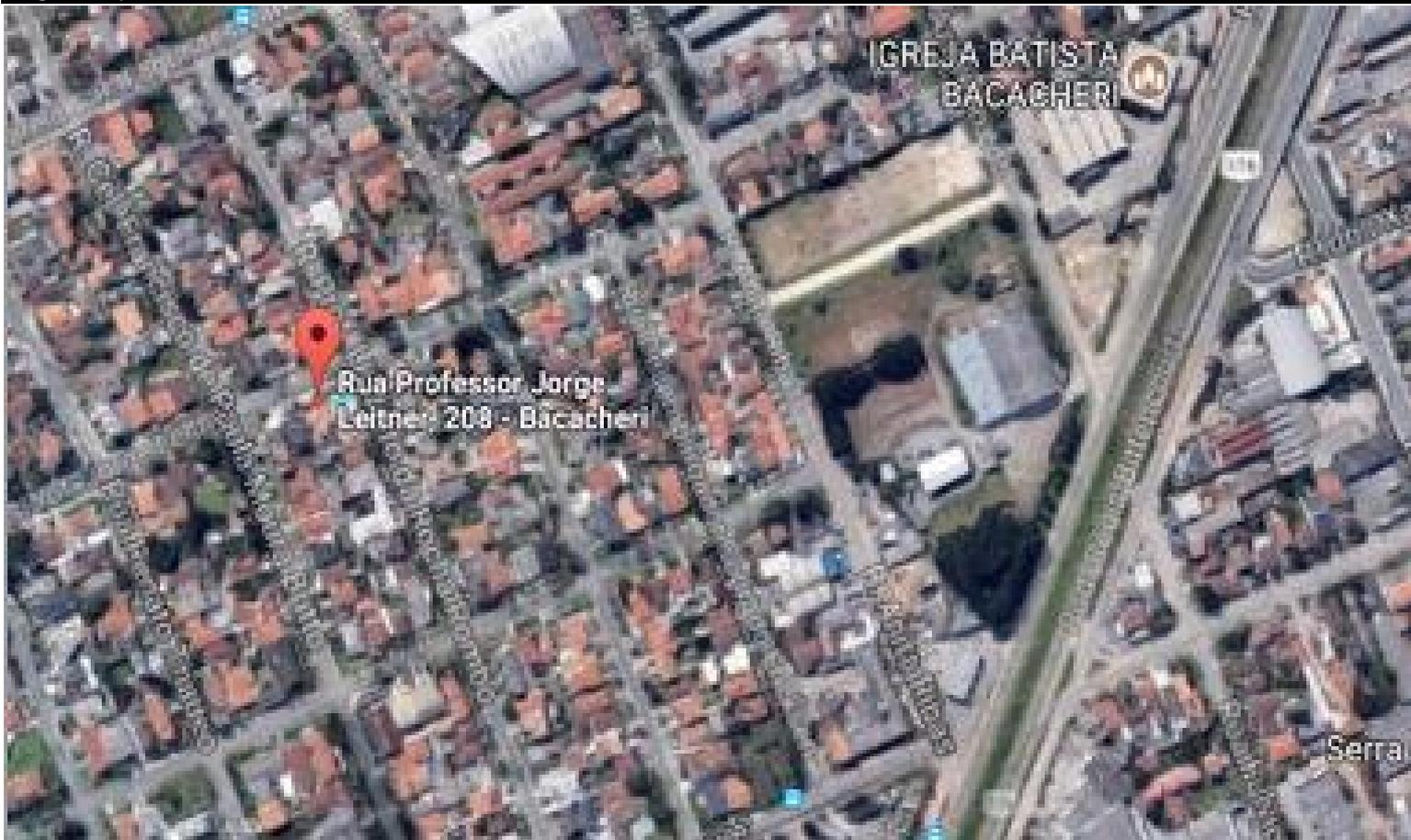
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa