

**Identificação do Imóvel**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Valdecir Matias		Nº CPF / CNPJ 66688485915	Nome Empreendimento Condomínio Residencial Cupuaçu		
Valor Compra Venda R\$ 140.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 38.518		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 0	Matrícula: 38.518		
Logradouro TV CUPUACU		Nº 80	Andar	Complemento CS A	
Bairro EUCALIPTOS		Cidade FAZENDA RIO GRANDE	UF PR	CEP 83820-250	Latitude -25.639145 Longitude -49.303170

**Caracterização da Região**

<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</b> <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			<b>Restritivos:</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"/> 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		<b>Análise da Região do Bairro</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 do Uso do Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b>			<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Favela <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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**

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 109,76 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % 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 Avaliado**
**Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado**

<b>Nº Andares Tipo:</b>		<b>Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades:</b>		<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano		
<b>Descrição dos Andares</b>			<b>Uso do Condomínio:</b> Residencial			<b>Padrão de Construção do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			<b>Estado Conservação Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Imóvel</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 Avaliado</b> <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"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 3 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	--	--	--	---	--	--	--	---	--

<b>Uso Imóvel:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria			<b>Nº Banheiros:</b> 1	
--------------------------------	--	--	--	--	------------------------	--

<b>Fachada</b> Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		<b>Esquadrias</b> Alumínio		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado</b> 1		<b>Nº Dormitórios</b> 1	
--	--	----------------------------	--	--	--	-------------------------	--

<b>Dimensões</b> Área Privativa: 53,71 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 53,71 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²			<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			<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>Piso</b>		<b>Parede</b>		<b>Ferro / 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**

Sim Não

Data da Vistoria: 05/02/2018

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não  
IPTU não fornecido.
- 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  
IPTU não fornecido.
- 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 38.518 do 1º CRI de Fazenda Rio Grande: casa com área construída de 53,71 m², área de terreno exclusivo de 109,76 m² e fração ideal de 43,904%. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Travessa Cupuauá nº 80. 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-baixo aparentemente desabitada, 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 13,13% para liquidação forçada.

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

1	Logradouro R MANACA	Nº 85	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.75 km		
	Bairro EUCALIPTOS	Cidade FAZENDA RIO GRANDE	UF PR	CEP 83820-261	Latitude -25.636580	Longitude -49.298535	
Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações RA Almeida Imóveis		Telefone (41) 3121-1030	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 3	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 05/02/2018	Valor m² R\$ 3.384,62	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 65,00	
Área Privativa 65		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro AV BRASIL	Nº 125	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1 km		
	Bairro EUCALIPTOS	Cidade FAZENDA RIO GRANDE	UF PR	CEP 83820-262	Latitude -25.658444	Longitude -49.308387	
Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Corteze Imóveis		Telefone (41) 3608-1010	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 3	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 05/02/2018	Valor m² R\$ 3.214,29	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 56,00	
Área Privativa 56		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R DAS ALELUIAS	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.2 km		
	Bairro EUCALIPTOS	Cidade FAZENDA RIO GRANDE	UF PR	CEP 83820-774	Latitude -25.641875	Longitude -49.286377	
Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Pedroso Imóveis		Telefone (41) 3627-2280	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00	Data Venda / Oferta 05/02/2018	Valor m² R\$ 2.900,00	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 50,00	
Área Privativa 50		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R CHORAO	Nº 228	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.6 km		
	Bairro EUCALIPTOS	Cidade FAZENDA RIO GRANDE	UF PR	CEP 83820-704	Latitude -25.635484	Longitude -49.291123	
Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Ziliotto Corretor de Imóveis		Telefone (41) 36048-1001	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 195.000,00	Data Venda / Oferta 05/02/2018	Valor m² R\$ 3.362,07	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 58,00	
Área Privativa 58		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R GUATAMBU	Nº 97	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.7 km		
	Bairro EUCALIPTOS	Cidade FAZENDA RIO GRANDE	UF PR	CEP 83820-744	Latitude -25.637855	Longitude -49.290725	
Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				Fonte de Informações Imobiliária Bela Vida		Telefone (41) 3627-6193	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 05/02/2018	Valor m² R\$ 3.070,18	Padrão Médio-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 57,00	
Área Privativa 57		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	65,00	220.000,00	3.384,62	0,9000	1,0200	1,0000	3.071,40
Amostra 2	56,00	180.000,00	3.214,29	0,9000	1,0100	1,0000	2.862,99
Amostra 3	50,00	145.000,00	2.900,00	0,9000	0,9900	0,9800	2.485,60
Amostra 4	58,00	195.000,00	3.362,07	0,9000	1,0100	0,9800	2.920,92
Amostra 5	57,00	175.000,00	3.070,18	0,9000	1,0100	0,9800	2.661,54
<b>Fatores:</b>							<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							Saneamento das Amostras (+/-30%)
							Valor Mínimo
							Valor Máximo
							2.792,78
							1.960,34
							3.640,64

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 53,71	Valor m²: R\$ 2.792,78	Valor Edificação: R\$ 150.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 130.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 150.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 150.000,00

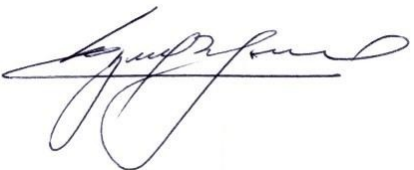
  

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas					
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
	0	Indefinido		53,71	R\$ 150.000,00
Valor Imóvel	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta 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 07/02/2018		

"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 05/02/2018**



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
**Data Foto 05/02/2018**



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto 05/02/2018**



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto 05/02/2018**



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto 05/02/2018**



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto 05/02/2018**



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição**  
**Data Foto 05/02/2018**

**Fotos da Amostra 1**



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/02/2018

**Fotos da Amostra 2**



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/02/2018

**Fotos da Amostra 3**



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/02/2018

**Fotos da Amostra 4**



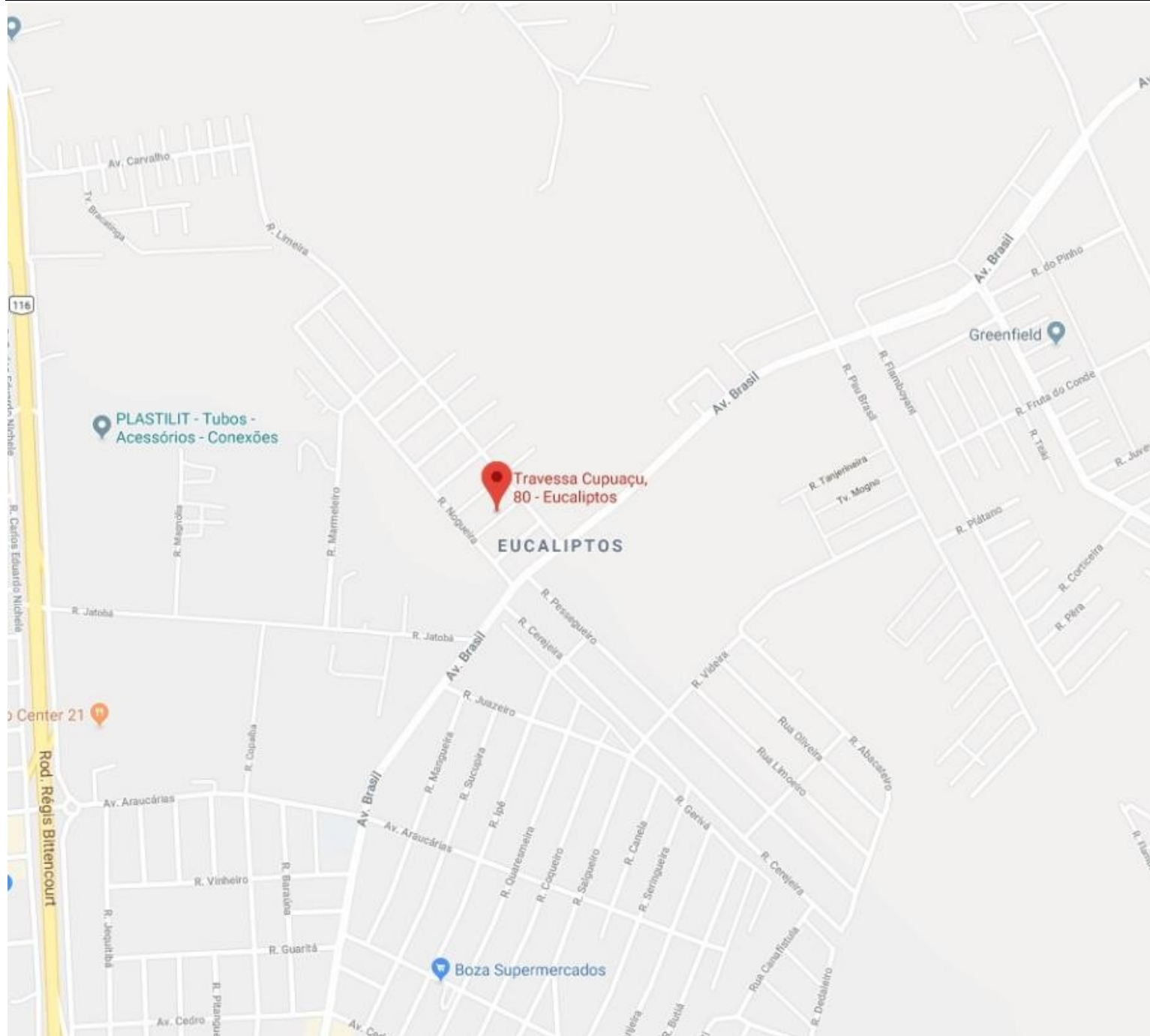
Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/02/2018

**Fotos da Amostra 5**



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/02/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa