

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Jackson Franca Lopes		Nº CPF / CNPJ 03593898993		Nome Empreendimento EDIFÍCIO DAVID MASCARELLO	
Valor Compra Venda R\$ 225.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 78218	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 78.218	
Logradouro AV DA FAG		Nº 262		Andar	
Bairro FAG		Cidade CASCAVEL		UF PR	
				CEP 85806-096	
				Latitude -24.950836	
				Longitude -53.506183	
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: 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"/> Acive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 4,290000 % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ 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: 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 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 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 5 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 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 Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 95,02 m² Área Comum (m²): 17,60 m² Área Total (m²): 112,62 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 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		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: 06/02/2018
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi fornecido IPTU. | | |
| 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? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi fornecido IPTU. | | |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Imóvel não possui vagas de Garagem. | | |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Imóvel não possui vagas de Garagem. | | |
| 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 78.218 do 1º CRI de Cascavel: cobertura nº 2 com área privativa de 95,02 m², área total de 112,62 m² e fração ideal de 4,29%. Conforme Matrícula e Local, imóvel está situado no endereço Avenida Fag nº 262. 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 cobertura 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 15,61% para liquidação forçada. Avaliação realizada pelo método comparativo.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro R VISCONDE DO RIO BRANCO	Nº 2535	Andar 2	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 5.4 km
	Bairro CENTRO	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85801-240	Latitude -24.956185
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 02 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Porto Seguro Imobiliária	Telefone (45) 3225-3111
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 268.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2018	Valor m² R\$ 2.890,73	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 92,71			
	Área Privativa 92.71	Área Comum (m²) 44.96	Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R PRESIDENTE COSTA E SILVA	Nº 999	Andar 2	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 3.1 km
	Bairro ALTO ALEGRE	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85805-060	Latitude -24.960181
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Porto Seguro Imobiliária	Telefone (45) 3225-3111
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 0
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Ótimo			
	Valor Venda / Oferta R\$ 269.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2018	Valor m² R\$ 3.172,92	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 84,78			
	Área Privativa 84.78	Área Comum (m²) 47.44	Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R HELIO RICHARDI	Nº S/N	Andar 2	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 5 km
	Bairro CANCELLI	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85811-220	Latitude -24.941390
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Kassol Negócios Imob.	Telefone (45) 99818-8383
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Ótimo			
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2018	Valor m² R\$ 3.411,76	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 85,00			
	Área Privativa 85	Área Comum (m²) 20	Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro AV DA FAG	Nº 262	Andar 3	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro FAG	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85806-096	Latitude -24.950836
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Imobiliária Valência	Telefone (45) 3036-5000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 5
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2018	Valor m² R\$ 2.314,81	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 108,00			
	Área Privativa 108	Área Comum (m²) 30	Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV DA FAG	Nº 429	Andar	Complemento AP 201	Proximidade do Imóvel 0.15 km
	Bairro FAG	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85806-096	Latitude -24.949567
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Imobiliária Cidade	Telefone (45) 3037-7575
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2018	Valor m² R\$ 2.386,36	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 88,00			
	Área Privativa 88	Área Comum (m²) 21	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)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	92,71	268.000,00	2.890,73	0,9000	1,0000	1,0000	0,8500	1,0000	1,0200	1,0000	2.248,71		
Amostra 2	84,78	269.000,00	3.172,92	0,9000	0,9900	0,9500	0,8500	1,0000	1,0200	1,0000	2.328,51		
Amostra 3	85,00	290.000,00	3.411,76	0,9000	0,9900	0,9500	0,8500	1,0000	1,0200	1,0000	2.504,61		
Amostra 4	108,00	250.000,00	2.314,81	0,9000	1,0200	1,0000	0,8500	1,0000	1,0200	1,0000	1.835,39		
Amostra 5	88,00	210.000,00	2.386,36	0,9000	0,9900	1,0200	0,8500	1,0000	1,0200	1,0000	1.885,81		
Fatores:											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.157,44	
(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	1.512,43
												Valor Máximo	2.808,79

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 95,02	Valor m²: R\$ 2.157,44	Valor Edificação: R\$ 205.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 173.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 205.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 205.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 205.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinco 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			
Valor Imóvel	R\$ 205.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinco 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 08/02/2018		

"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 06/02/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 06/02/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 06/02/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 06/02/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 06/02/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 06/02/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 06/02/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/02/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/02/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/02/2018

Fotos da Amostra 4



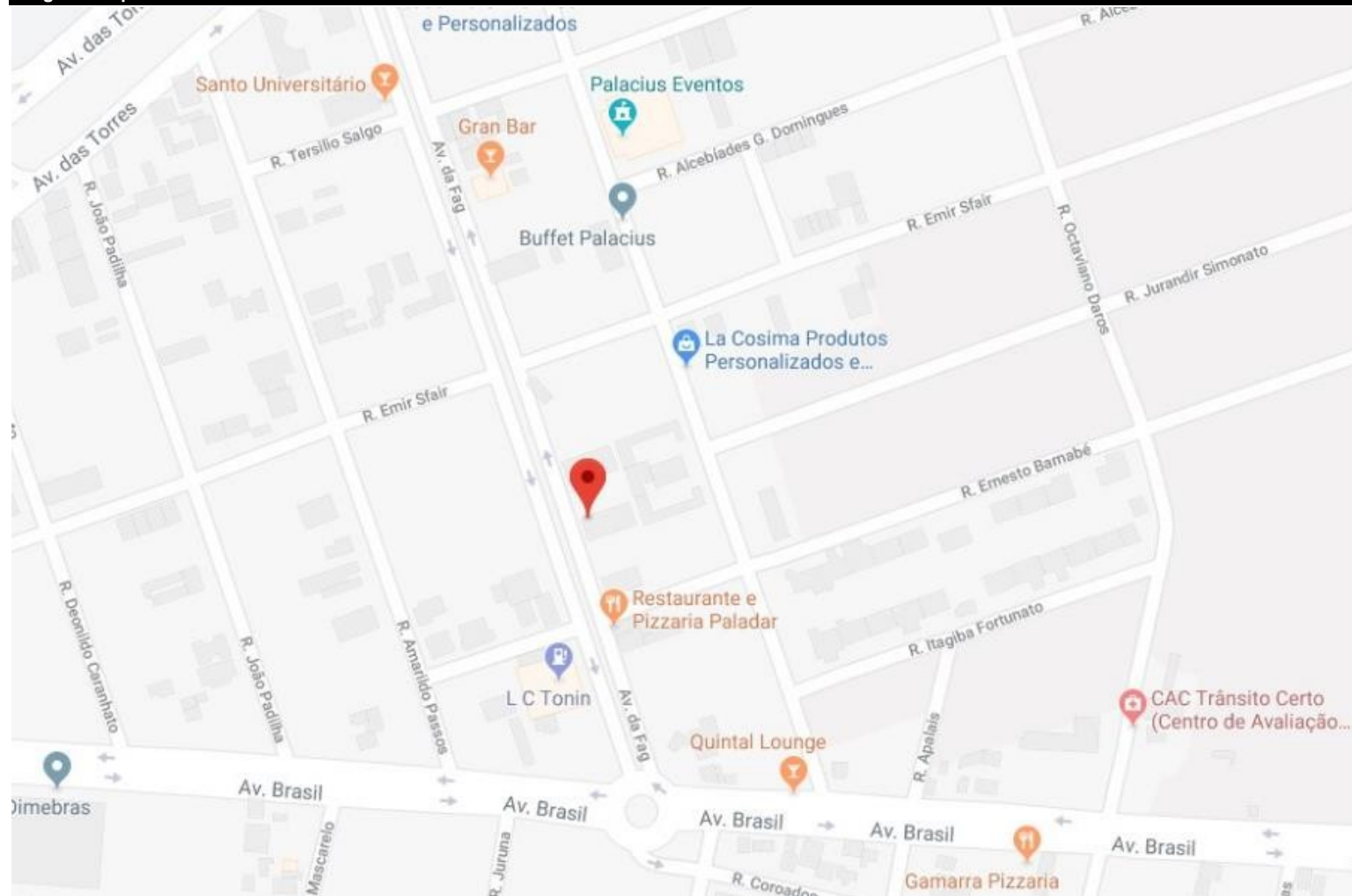
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/02/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 06/02/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa