

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSE ANTONIO ALVES		Nº CPF / CNPJ 58230394253		Nome Empreendimento Condomínio Barcelona Neville	
Valor Compra Venda R\$ 264.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 176.010	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 8		Matrícula: 176.010	
Logradouro R AGOSTINHO BRUSAMOLIN		Nº 333		Andar	
Bairro CIDADE INDUSTRIAL		Cidade CURITIBA		UF PR	
		CEP 81312-090		Latitude -25.502193	
				Longitude -49.310172	
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 <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 type="checkbox"/> Shopping <input 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 34.098,52 m² Testada (Frente): 255,00 m Lado Direito: 102,16 m Fração Ideal: 0,183600 % Fundos 262,70 m Lado Esquerdo: 157,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: José Antonio		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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: 6		Unidades Por Andar: 8		Nº Total de Unidades: 560	
				Nº de Elevadores: 1	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição dos Andares 12 Blocos contendo: 06 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 checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" 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"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 3 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	
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	
				Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 63,06 m² Área Comum (m²): 10,41 m² Área Total (m²): 73,47 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²				Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 1 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
Sala de Estar / Visitas		1	Laminado de Madeira	Pintura	Massa Corrida
Sala de Jantar / Copa		1	Laminado de Madeira	Pintura	Massa Corrida
Cozinha		1	Cerâmico	Cerâmico	Massa Corrida
Lavanderia		1	Cerâmico	Cerâmico	Massa Corrida
Churrasqueira		1	Cerâmico	Textura	Massa Corrida
Dormitório		2	Laminado de Madeira	Pintura	Massa Corrida
Banheiro Social		1	Cerâmico	Cerâmico	PVC
Suíte		1	Laminado de Madeira	Pintura	Massa Corrida
Banheiro Suíte		1	Cerâmico	Cerâmico	PVC

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: 05/01/2018
- | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| | Sim | Não |
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 176.010 do 8º CRI de Curitiba: Apto. 102 do Bloco 08 com área privativa de 63,061150 m², área total de 73,473880 m² e fração ideal de 0,1836%, com direito a 01 vaga de garagem descoberta de nº 598. O imóvel é ocupado pelo sr. José Antonio Alves o qual permitiu a vistoria interna. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o imóvel está localizado na Rua Agostinho Brusamolín nº 333. Trata-se de apartamento de padrão médio 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. 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 18,40% para liquidação forçada.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R AGOSTINHO BRUSAMOLIN	Nº 333	Andar 5	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro CIDADE INDUSTRIAL	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81312-090	Latitude -25.502193
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Munchen Imobiliária	Telefone (41) 99633-4469
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 3	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2018	Valor m² R\$ 4.682,54	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 63		Área Comum (m²) 11	Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R AGOSTINHO BRUSAMOLIN	Nº 333	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro CIDADE INDUSTRIAL	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81312-090	Latitude -25.502193
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Consultor Imobiliário	Telefone (41) 99928-3805
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 3	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2018	Valor m² R\$ 4.603,17	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 63		Área Comum (m²) 11	Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R JOAO BETTEGA	Nº 4301	Andar 6	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.3 km
	Bairro CIDADE INDUSTRIAL	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81350-000	Latitude -25.496294
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Rodrigo Padilha Imóveis	Telefone (41) 3699-3996
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 3	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 267.795,00	Data Venda / Oferta 09/01/2018	Valor m² R\$ 4.390,08	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 61		Área Comum (m²) 61	Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R FREI EURICO DE MELLO	Nº 63	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel 5 km
	Bairro CIDADE INDUSTRIAL	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81250-615	Latitude -25.487084
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Ribas Imóveis	Telefone (41) 3121-1030
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Idade Aparente 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 197.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2018	Valor m² R\$ 4.104,17	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 48		Área Comum (m²) 32	Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R JOAO BETTEGA	Nº 4301	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.3 km
	Bairro CIDADE INDUSTRIAL	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81350-000	Latitude -25.496294
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Esmero Imóveis	Telefone (41) 99926-3000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 3	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 279.000,00	Data Venda / Oferta 09/01/2018	Valor m² R\$ 4.573,77	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 61		Área Comum (m²) 59	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	63,00	295.000,00	4.682,54	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	4.129,50		
Amostra 2	63,00	290.000,00	4.603,17	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	4.117,50		
Amostra 3	61,00	267.795,00	4.390,08	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	3.856,00		
Amostra 4	48,00	197.000,00	4.104,17	0,9000	0,9700	1,0200	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	3.630,28		
Amostra 5	61,00	279.000,00	4.573,77	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	4.058,34		
Fatores:											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.964,41	
(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	2.770,83
												Valor Máximo	5.145,82

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 63,06	Valor m²: R\$ 3.964,41	Valor Edificação: R\$ 250.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 204.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 250.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 250.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos 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
176.010	0	Indefinido		63,06	R\$ 250.000,00
Valor Imóvel	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos 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 / PR 09/01/2018		

"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 05/01/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Lavanderia
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



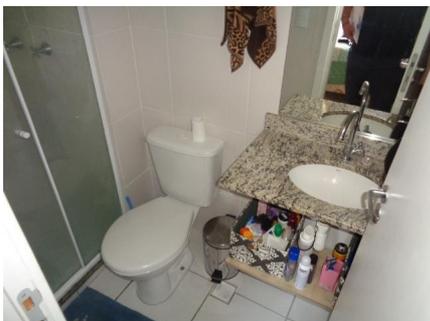
Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Banheiro Social
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Suíte
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Banheiro Suíte
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Churrasqueira
Descrição
 Data Foto 05/01/2018



Representação Terraço
Descrição
 Data Foto 05/01/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/01/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/01/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/01/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/01/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/01/2018

