

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Jefferson Ribas Franca		Nº CPF / CNPJ 51449978991		Nome Empreendimento RESIDENCIAL MORADAS PIAUI	
Valor Compra Venda R\$ 317.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 44.708	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 5		Matrícula: 44.708	
Logradouro R ASSIS FIGUEIREDO		Nº 83		Andar	
Bairro GUAIRA		Cidade CURITIBA		UF PR	
		CEP 80630-280		Latitude -25.461041	
				Longitude -49.272490	
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 type="checkbox"/> Shopping <input 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 Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <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"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 0,00 m²    Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 46,992300 %    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					
<b>Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
<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 Condomínio:</b> Residencial		<b>Padrão de Construção do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				<b>Estado Conservação Condomínio</b> <input 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 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"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 15 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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> 3	
<b>Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco</b>		<b>Esquadrias Madeira</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado</b> 2	
				<b>Nº Dormitórios</b> 3	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 113,99 m²    Área Comum (m²): 0,00 m²    Área Total (m²): 113,99 m² Área Averbada: _____ m²    Área não Averbada _____ m²		<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 1    Descobertas 0    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>Forro / 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: 05/07/2018		
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 44.708 do 5º CRI de Curitiba: Residência 03 com área total construída de 113,99 m² e fração ideal de 46,9923%. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula e local o imóvel está localizado na Rua Assis Figueiredo nº 83. 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 27,06% para liquidação forçada.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R FRANCISCO PAROLIN	Nº 200	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2 km
	Bairro PAROLIN	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80220-360	Latitude -25.462481
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 04 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Aquisição Imobiliária	Telefone (41) 3203-7915
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 15
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 475.000,00	Data Venda / Oferta 09/07/2018	Valor m² R\$ 3.392,86	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 140,00			
	Área Privativa 140	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R EMILE ZOLA	Nº 520	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.4 km
	Bairro LINDOIA	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 81010-260	Latitude -25.484400
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Concretiza Imobiliária	Telefone (41) 3044-0636
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 17
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 339.900,00	Data Venda / Oferta 09/07/2018	Valor m² R\$ 2.905,13	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 117,00			
	Área Privativa 117	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R PERNAMBUCO	Nº 1450	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.55 km
	Bairro GUAIRA	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80630-160	Latitude -25.464813
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Otimóveis	Telefone (41) 3044-9800
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 18
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 09/07/2018	Valor m² R\$ 3.265,31	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 98,00			
	Área Privativa 98	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R EUGENIO JOSE DE SOUZA	Nº 1832	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.4 km
	Bairro GUAIRA	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80630-130	Latitude -25.470751
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Vyp Imóveis	Telefone (41) 99121-3331
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 15
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 478.000,00	Data Venda / Oferta 09/07/2018	Valor m² R\$ 3.463,77	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 138,00			
	Área Privativa 138	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R PARAIBA	Nº 1530	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.4 km
	Bairro GUAIRA	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80630-000	Latitude -25.464170
	Descrição Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações A8 Imóveis	Telefone (41) 3532-7167
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 15
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 09/07/2018	Valor m² R\$ 3.214,29	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 84,00			
	Área Privativa 84	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	140,00	475.000,00	3.392,86	0,9000	1,0300	1,0000	3.133,04
Amostra 2	117,00	339.900,00	2.905,13	0,9000	1,0000	1,0400	2.721,52
Amostra 3	98,00	320.000,00	3.265,31	0,9000	0,9800	1,0600	3.049,09
Amostra 4	138,00	478.000,00	3.463,77	0,9000	1,0200	1,0000	3.192,77
Amostra 5	84,00	270.000,00	3.214,29	0,9000	0,9600	1,0000	2.798,18
<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
							2.982,72
							2.085,24
							3.872,60

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 113,99	Valor m²: R\$ 2.982,72	Valor Edificação: R\$ 340.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 248.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 340.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 340.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 340.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta 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	Valor de Liquidação Forçada
44.708	0	Indefinido		113,99	R\$ 340.000,00	R\$ 248.000,00
Valor Imóvel	R\$ 340.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta 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 09/07/2018		

"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** 05/07/2018



**Representação** Fachada  
**Descrição** Fachada do Condomínio  
**Data Foto** 05/07/2018



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/07/2018



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/07/2018



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/07/2018



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/07/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/07/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/07/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/07/2018

Fotos da Amostra 4



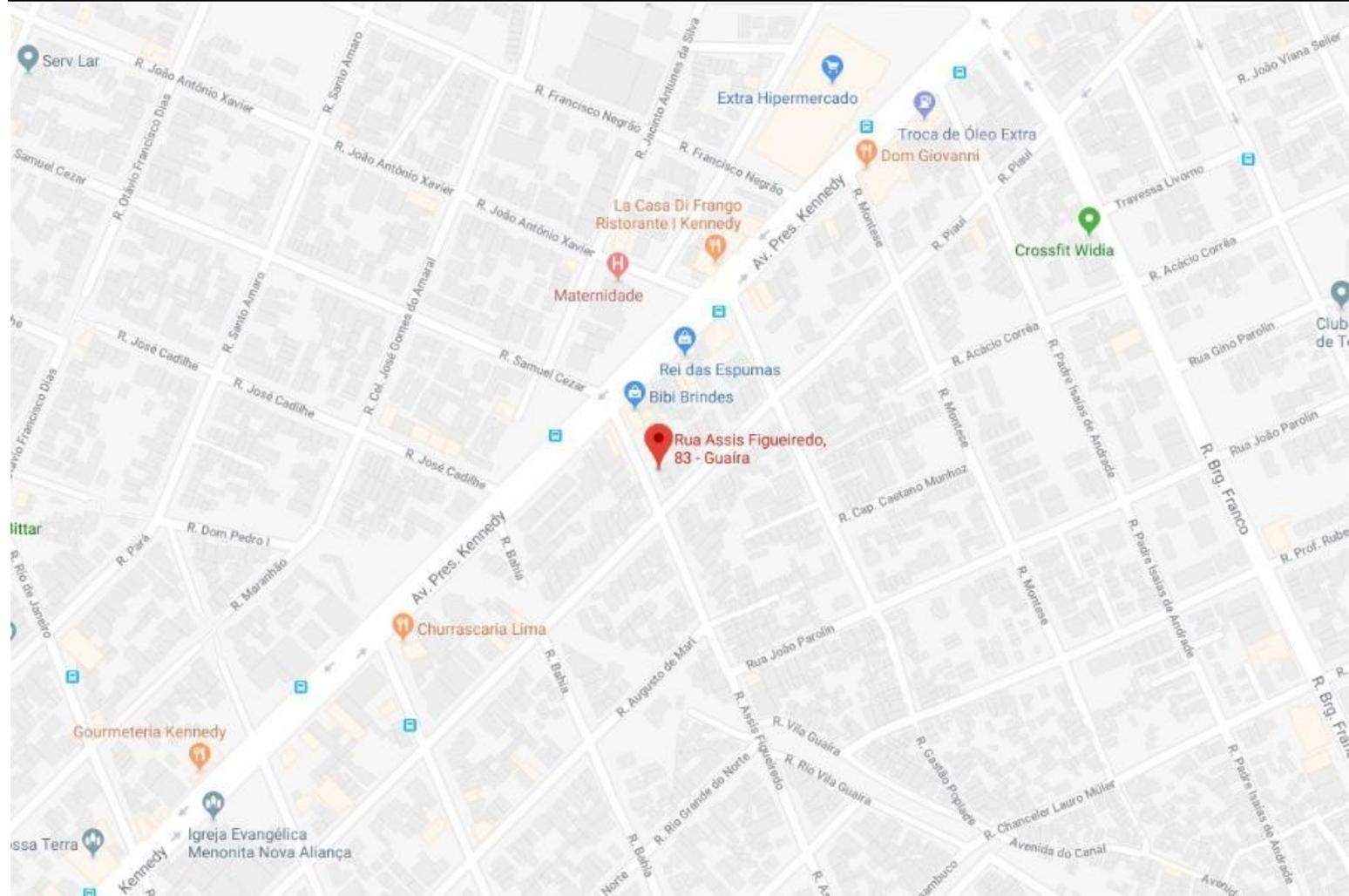
Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/07/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 05/07/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa