

PARECER		Modelo uso comparativo	
1 - Chave identificação do laudo: INDRA ou MONTREAL- nome empresa		Operação	
Empresa: Valory - Engenharia De Avaliações		ISOLADO	
Solicitante:	Banco Santander		

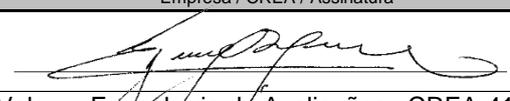
LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Cliente		CPF	
LUIZ FORNAZZARI NETO		697.984.789.91	
Endereço	nº	Complemento	
RUA FREDERICO GUILHERME VIRMOND	279	LOTE 09 - QUADRA 03	
Bairro	Município	UF	CEP
PILARZINHO	CURITIBA	PR	82120-260



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Casa	Médio	Entre regular e reparos simples	18	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
540,00	100,00%	20,10	Irregular	Declive
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum	Área total	
Casa	399,83		399,83	
área não averbada:				
Total	399,83		399,83	

5 - AVALIAÇÃO		6 - VALOR LIQUIDEZ FORÇADA	
Valor Adotado		FORÇADA	
R\$ 1.190.000,00		R\$ 833.000,00	

Empresa / CREA / Assinatura		Uso exclusivo da Engenharia do Banco	
 Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721			
Data			
22/02/2016			

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros. " 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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Sala de Estar					
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo					
Suite					
Banheiro Suite					
Dormitório					
Banheiro Social					
Cozinha					
Área de Serviço					
Despensa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Sacada					
Sala íntima					
Hall Elevador					
Garagem Coberta					
Garagem Descoberta					
Uso da unidade avalianda:		residencial		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		Alvenaria		Nº pvtos unid auton:	2

ESQUADRIAS

Alumínio

Características do Condomínio

	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			
TÉRREO / PAV. LAZER			FECHAMENTO
ANDAR TIPO		Numero de aptos por andar	
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio		Conserv Áreas Comuns	Boa

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina	X	Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel uma vez que não havia ninguém no momento da visita. Assim sendo, este laudo é referente a observação externa do imóvel.

Matrícula: 17.273

Ind. Fiscal: 71-021-009.000-6

Outros::

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e setas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	
Ocupação predominante		Padrão construtivo		Densidade demográfica		Tráfego no trecho	
Residencial Unifamiliar		Médio		Média		Reduzido	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino	X	Shopping Center	X
Transporte Coletivo	X	Parque Clube	X	Rede de Segurança	X
Comércio Local	X	Praia		Lazer	X
Rede Bancária	X	Rede de Saúde	X		

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**Áreas**

Compartimento	Real Privativa.	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
Casa	399,83	399,83		-	399,83	399,83
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	399,83	399,83	-	-	399,83	399,83

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação

Terreno	R\$	1.203,70	x	540,00	m ²	=	R\$	650.000,00	
Construção	R\$	1.350,57	x	399,83	m ²	=	R\$	540.000,00	
							Total	R\$	1.190.000,00

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria		NÃO
22/02/16		
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
4	O imóvel possui vaga de garagem?	
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?	
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	
10	O imóvel possui características uni-familiares?	
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
13	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?	
14	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
15	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	fev-16	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Maestro Herrmann, 377		
Bairro:	Pilarzinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²):	350,00	Área de Terreno (m²)	408,00	
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	3	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 1.100.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.142,86
Fonte/ telefone:	Neoplan Imóveis	- Tel.:	41 9225-8788	Status: Oferta
Obs.: Casa contendo: sala de estar/jantar, escritório, lavabo, 03 suítes, cozinha área de serviço, dep. de empregada e churrasqueira.				

Amostra n.º 2		Data	fev-16	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua São Geraldo, 295		
Bairro:	Pilarzinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²):	229,00	Área de Terreno (m²)	330,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 980.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.279,48
Fonte/ telefone:	Viva Real	- Tel.:	41 8893-3392	Status: Oferta
Obs.: Casa contendo: sala de estar/jantar, sala íntima, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha área de serviço e churrasqueira.				

Amostra n.º 3		Data	fev-16	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Leonor Castelano, 225		
Bairro:	Pilarzinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²):	220,00	Área de Terreno (m²)	502,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 890.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.045,45
Fonte/ telefone:	Imóveis Exclusivos	- Tel.:	41 3026-1626	Status: Oferta
Obs.: Casa contendo: sala de estar/ jantar, lavabo, sala íntima, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), BWC social, cozinha e área de serviço.				

Amostra n.º 4		Data	fev-16	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Sérgio Pereira da Silva, 371		
Bairro:	Pilarzinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	17	
Área Construída (m²):	220,00	Área de Terreno (m²)	900,00	
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	3	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 845.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.840,91
Fonte/ telefone:	Origem Imóveis	- Tel.:	41 3022-6266	Status: Oferta
Obs.: Casa contendo: sala de estar/jantar, lavabo, 03 suítes, cozinha área de serviço e churrasqueira.				

Amostra n.º 5		Data	fev-16	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Dr. Ivo Reck, 92		
Bairro:	Pilarzinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²):	248,00	Área de Terreno (m²)	494,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 870.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.508,06
Fonte/ telefone:	Imóveis Exclusivos	- Tel.:	41 3026-1626	Status: Oferta
Obs.: Casa contendo: sala de estar/ jantar, lavabo, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), BWC social, cozinha e área de serviço.				

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
Aval.	RUA FREDERICO GUILHERME VIRMOND, 279 - LOTE 09 - QUADRA 03	399,83	540,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,74	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Maestro Herrmann, 377	350,00	408,00	1	0	3	1.100.000,00	3.142,86	0,90	1,00	0,98	0,89	1,00	1,04	1,00	2.578,46	2.578,46
2	Rua São Geraldo, 295	229,00	330,00	1	3	1	980.000,00	4.279,48	0,90	1,00	0,93	0,89	1,00	1,04	1,00	3.329,65	3.329,65
3	Rua Leonor Castelano, 225	220,00	502,00	1	2	1	890.000,00	4.045,45	0,90	1,00	0,93	0,96	1,00	1,01	1,00	3.282,28	3.282,28
4	Rua Sérgio Pereira da Silva, 371	220,00	900,00	1	0	3	845.000,00	3.840,91	0,90	1,00	0,93	0,93	1,00	0,94	1,00	2.786,92	2.786,92
5	Rua Dr. Ivo Reck, 92	248,00	494,00	1	3	1	870.000,00	3.508,06	0,90	1,00	0,94	0,96	1,00	1,01	1,00	2.903,59	2.903,59
								Unitário seco médio	3.763,35							2.976,18	2.976,18

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.976,18
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.869,03
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.083,33

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2976,18	
Desvio Padrão	323,2269556	
Coefficiente de Variação	10,86046781	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.197,34	0,0743
Limite Inferior (R\$/m²)	2.755,02	-0,0743
Intervalo de Confiabilidade	14,86%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	399,83
Unitário (R\$/m²)	2.976,18
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.189.966,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	399,83
Unitário (R\$/m²)	2.976,26
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.190.000,00

Cliente			CPF
LUIZ FORNAZZARI NETO			697.984.789.91
Endereço		nº.	Complemento
RUA FREDERICO GUILHERME VIRMOND		279	LOTE 09 - QUADRA 03
Bairro	Município	UF	CEP
PILARZINHO	CURITIBA	PR	82120-260



Fachada

Fachada



Fachada

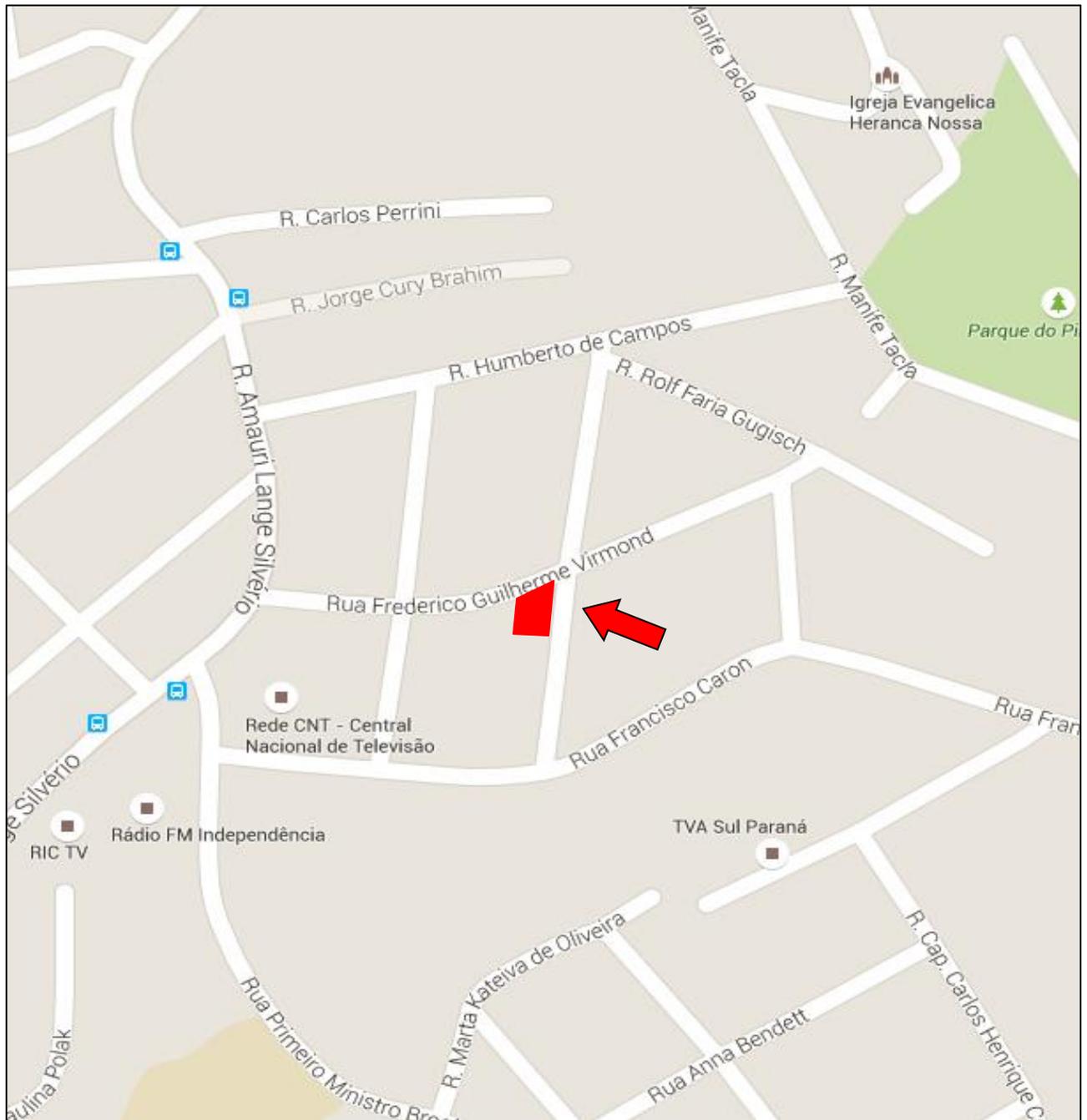
Fachada



Fachada

Logradouro

Cliente			CPF
LUIZ FORNAZZARI NETO			697.984.789.91
Endereço		nº.	Complemento
RUA FREDERICO GUILHERME VIRMOND		279	LOTE 09 - QUADRA 03
Bairro	Município	UF	CEP
PILARZINHO	CURITIBA	PR	82120-260



NO_BANCO	NO_LAUDO	DT_LAUDO	ENDERECO	COMPLEMENTO	BAIRRO
33	0	22/02/2016	RUA FREDERICO GUILHERME VIRMOND nº 2 LOTE 09 - QUADR/	PILARZINH	

CIDADE	UF	CEP	USO_PRED_REGIAO	INFRA_URB_AGUA	INFRA_URB_ESGOTO_SANIT
CURITIBA	PR	8212	Residencial Unifamilia	true	true

INFRA_URB_ENERGIA	INFRA_URB_TELEFONE	INFRA_URB_PAVIMENTACAO	INFRA_URB_ESGOTO_PLUV
true	true	true	true

INFRA_URB_GAS	INFRA_URB_ILUM_PUBLIC	SERVICO_COLETA_LIXO	SERVICO_TRANSP_COL
false	true	true	true

SERVICO_COMERCIO	SERVICO_REDE_BANC	SERVICO_ESCOLA	SERVICO_SAUDE	SERVICO_SEGURANCA
true	true	true	true	true

SERVICO_LAZER	ATOR_VALORIZAN	ATOR_DEPRECIACA	FORMA	TOPOGRAFIA	AREA	FRENTE
true	//	////	Irregular	Declive	540,00	20,10

TIPO_IMOVEL	USO_IMOVEL	NUM_PAVIMENTOS	NUM_QUARTOS	NUM_SUITES	NUM_BANHEIROS
Casa	residencial	2	-	-	-

IDADE_IMOVEL	POSICAO	PADRAO_ACABAMENTO	ESTADO_CONSERVACAO	FECHAMENTO_PAREDES
18	0	Médio	Entre regular e reparos sim	Alvenaria

NUM_VAGA_COBERTA	NUM_VAGA_DESCOBERTA	AREA_AVERBADA	AREA_PRIVATIVA	AREA_COMUM
-	-		399,83	0,00

AREA_TOTAL	AREA_NAO_AVERBADA	USO_PREDIO	NUM_PAVIM_PREDIO	NUM_UNIDADES_ANDAR
399,83	0,00	0,00	0	0

NUM_ELEVADORES	ESTADO_CONS_PREDIO	INFRA_PRED_PISCINA	INFRA_PRED_PLAYGROUND
0	Boa	true	false

INFRA_PRED_SALAO_FESTA	INFRA_PRED_QUADRA	INFRA_PRED_CHURRASQUEIRA
false	false	false

INFRA_PRED_GERADOR	VALOR_AVALIACAO
false	1.190.000,00