

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário John Lennon Prestes		Nº CPF / CNPJ 00878425993		Nome Empreendimento Condomínio Residencial Village Paraná	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 73.481	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 73.481	
Logradouro R HILARIO MORO		Nº 526		Andar	
Bairro TINGUI		Cidade CURITIBA		UF PR	
		CEP 82600-030		Latitude -25.390130	
				Longitude -49.209080	
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 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 Uso 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): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,146000 % 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: 11		Unidades Por Andar: 6		Nº Total de Unidades: 657	
				Nº de Elevadores: 2	
				Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição dos Andares 08 Torres contendo: Térreo e 11 Pavimentos tipo		Uso 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 checked="" 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"/> 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 2 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 2	
Dimensões Área Privativa: 53,17 m² Área Comum (m²): 24,63 m² Área Total (m²): 77,80 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 1 Descobertas 0 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	

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: 16/05/2018

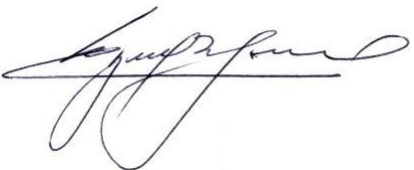
	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não foi fornecido o IPTU do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 73.481 do 2º CRI de Curitiba: Apto. 1008 da Torre 01 com área privativa de 53,17 m², área total de 77,799 e fração ideal de 0,146%, com direito a 01 vaga de garagem de nº N140. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / local o imóvel está localizado na Rua Hilário Moro nº 526. 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 apartamento de padrão médio aparentemente 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 27,43% para liquidação forçada.

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

1	Logradouro R HILARIO MORO	Nº 526	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro TINGUI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82600-030	Latitude -25.390130
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Casa New	Telefone (41) 3117-7747
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2018	Valor m² R\$ 4.545,45	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 55		Área Comum (m²) 25	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
2	Logradouro AV MONTEIRO TOURINHO	Nº 988	Andar tr	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.1 km
	Bairro TINGUI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82600-000	Latitude -25.387053
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, churrasqueira e área de serviço.			Fonte de Informações Cabral Imóveis	Telefone (41) 3153-0202
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 298.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2018	Valor m² R\$ 4.584,62	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²) 19	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
3	Logradouro R MARGARIDA FOGIATTO CAVAGNARI	Nº 190	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.2 km
	Bairro ATUBA	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82620-306	Latitude -25.385290
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, churrasqueira e área de serviço.			Fonte de Informações Lourdes Bogoni	Telefone (41) 3266-7155
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2018	Valor m² R\$ 4.175,98	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 71.6		Área Comum (m²) 32.4	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
4	Logradouro R HILARIO MORO	Nº 526	Andar 8	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro TINGUI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82600-030	Latitude -25.390130
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Wilfer Imóveis	Telefone (41) 3037-4444
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 253.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2018	Valor m² R\$ 4.613,42	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 54.84		Área Comum (m²) 25.36	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
5	Logradouro R FELISBINO PASSOS	Nº 351	Andar 4	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.3 km
	Bairro TINGUI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82620-230	Latitude -25.384080
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Otimóveis	Telefone (41) 3044-9800
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 246.150,00	Data Venda / Oferta 18/05/2018	Valor m² R\$ 4.500,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 54.7		Área Comum (m²) 28.42	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	55,00	250.000,00	4.545,45	4.582,26	
Amostra 2	65,00	298.000,00	4.584,62	4.694,61	
Amostra 3	71,60	299.000,00	4.175,98	4.239,93	
Amostra 4	54,84	253.000,00	4.613,42	4.407,23	
Amostra 5	54,70	246.150,00	4.500,00	4.382,20	
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS		4.457,40
			Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 3.122,87
					Valor Máximo 5.799,62
Cálculo Valor Avaliação					
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 53,17		Valor m²: R\$ 4.457,40		Valor Edificação: R\$ 237.000,00	
Valor de Liquidez: R\$ 172.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 237.000,00	
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 237.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento					
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real			
Valor Edificação	R\$ 237.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e sete 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
73.481	0	Indefinido		53,17	R\$ 237.000,00
Valor Imóvel	R\$ 237.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e sete 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 18/05/2018					

"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 16/05/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 16/05/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 16/05/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 16/05/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 16/05/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 16/05/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 16/05/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 16/05/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 16/05/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/05/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/05/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/05/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/05/2018

Fotos da Amostra 5

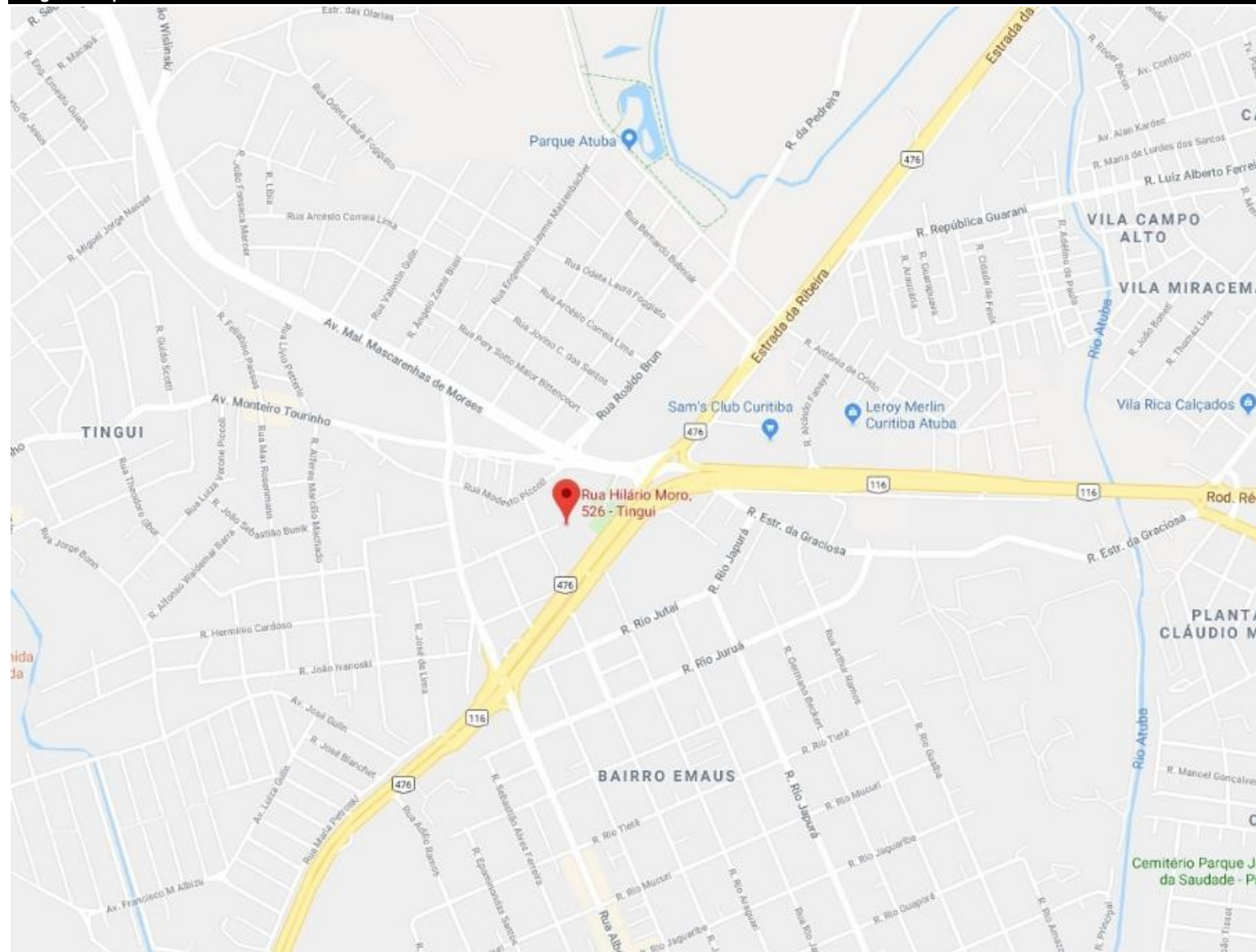


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 16/05/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa