

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Marco Antonio Andreotti		Nº CPF / CNPJ 55461093949		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 365.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 28.689	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 3		Matrícula: 28689	
Logradouro AV PRUDENTE DE MORAIS		Nº 772		Andar	
Bairro ZONA 07		Cidade MARINGA		UF PR	
				CEP 87020-010	Latitude
				Longitude	
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 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 <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 checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input 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 checked="" type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 33,726900 % 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 Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Condomínio <input 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 type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Anos 10 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel:		Fechamento das Paredes:		Nº Banheiros: 0	
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Andares do Imóvel Avaliado	
				Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 131,52 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 131,52 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: 01/05/2018

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Foi fornecido apenas a Matrícula do imóvel.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não foi possível verificar, vistoria externa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Não foi possível verificar, vistoria externa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não foi possível verificar, vistoria externa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não foi possível verificar, vistoria externa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Não foi possível verificar, vistoria externa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não foi possível verificar, vistoria externa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Não foi possível verificar, vistoria externa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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

Para a avaliação, foi fornecido o seguinte item legal: Matrícula. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. O imóvel avaliado apresenta sinais de ocupado.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro R OSVALDO CRUZ	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ZONA 07	Cidade MARINGA	UF PR	CEP 87020-200	Latitude 0
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Imobiliária Vida Nova		Telefone (44) 99927-0631
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 04/05/2018	Valor m² R\$ 3.543,31	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 127		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
2	Logradouro R MARQUES DE ABRANTES	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ZONA 07	Cidade MARINGA	UF PR	CEP 87020-170	Latitude 0
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Ágil Imóveis		Telefone (44) 3031-0010
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 04/05/2018	Valor m² R\$ 4.027,78	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 144		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Muito Bom				
3	Logradouro R LIBERO BADARO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ZONA 07	Cidade MARINGA	UF PR	CEP 87030-080	Latitude 0
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações SHIMIZU IMOVEIS		Telefone (44) 3293-0481
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 04/05/2018	Valor m² R\$ 2.747,25	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 182		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
4	Logradouro R TIETE	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ZONA 07	Cidade MARINGA	UF PR	CEP 87020-210	Latitude 0
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Agnaldo Marques		Telefone (44) 99964-8921
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 04/05/2018	Valor m² R\$ 2.985,07	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 134		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
5	Logradouro R RUI BARBOSA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro ZONA 07	Cidade MARINGA	UF PR	CEP 87020-090	Latitude 0
	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Marcelo		Telefone (44) 99142-6124
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 570.000,00	Data Venda / Oferta 04/05/2018	Valor m² R\$ 3.986,01	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 143		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	127,00	450.000,00	3.543,31	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	3.157,09	
Amostra 2	144,00	580.000,00	4.027,78	0,9000	0,9700	1,0000	0,9717	1,0200	3.485,08	
Amostra 3	182,00	500.000,00	2.747,25	0,9000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0400	2.494,28	
Amostra 4	134,00	400.000,00	2.985,07	0,9000	1,0000	1,0500	1,0500	1,0000	2.961,94	
Amostra 5	143,00	570.000,00	3.986,01	0,9000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0200	3.549,38	
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Área									3.129,55	
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	
									Valor Mínimo	2.190,69
									Valor Máximo	4.068,42

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 131,52	Valor m²: R\$ 3.129,00	Valor Edificação: R\$ 411.526,08
Valor de Liquidez: R\$ 288.400,00	Valor Imóvel:	R\$ 411.526,08
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 412.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 412.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e doze 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
28689	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 412.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e doze mil reais			

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa UON	Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada	CREA / CAU 1969854
Local e Data		
São Paulo		
04/05/2018		

"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 Fachada
Descrição
Data Foto 01/05/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/05/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 01/05/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/05/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/05/2018

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa