

Identificação do Imóvel	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Francis Pedro Bresola Garcia	Nº CPF / CNPJ 07408233962
Nome Empreendimento RESIDENCIAL DOM GREGÓRIO	
Valor Compra Venda R\$ 132.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno 75.463	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1 Matrícula: 75.463
Logradouro R ACQUILINO MASSOCHIN	Nº 906 Andar
Complemento AP 14	
Bairro CANADA	Cidade CASCAVEL UF PR
CEP 85813-594	Latitude -24.930114 Longitude -53.466882
Caracterização da Região	
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Mistro	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 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: 6,219260 % 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: 4	Unidades Por Andar: _____
Nº Total de Unidades: _____	Nº de Elevadores: 0
Valor Condomínio: _____	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição dos Andares 04 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 type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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 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 10 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" 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 1
Dimensões Área Privativa: 52,52 m² Área Comum (m²): 15,15 m² Área Total (m²): 67,67 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

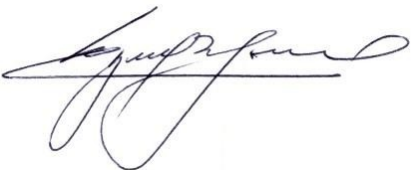
	Sim	Não
Data da Vistoria: 24/09/2018		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não foi fornecido IPTU.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não foi fornecido IPTU.	<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 75.463 do 1º CRI de Cascavel: apto° 14 com área privativa de 52,52 m², área total de 67,67 m² e fração ideal de 6,21926%, com direito a 1 vaga com área de 9,90 m². Conforme Matrícula e Local, imóvel esta situado no endereço Rua Acquilino Massochin n° 906. Avaliação realizada pelo método comparativo. 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 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.

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

1	Logradouro R ACQUILINO MASSOCHIN	Nº 906	Andar 1	Complemento AP 4	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro CANADA	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85813-594	Latitude -24.930114
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações Imobiliária Cidade	Telefone (45) 3037-7575
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2018	Valor m² R\$ 2.973,75	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 48.76		Área Comum (m²) 15.15	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
2	Logradouro R RAFAEL PICOLI	Nº 2675	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 2.9 km
	Bairro COUNTRY	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85813-220	Latitude -24.936000
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações Imobiliária Lokatell	Telefone (45) 3037-3137
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2018	Valor m² R\$ 3.289,97	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 66.87		Área Comum (m²) 7.36	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Bom				
3	Logradouro R CANOAS	Nº 196	Andar 3	Complemento AP 303	Proximidade do Imóvel 0.3 km
	Bairro CANADA	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85813-620	Latitude -24.930050
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço, churrasqueira e 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações Imobiliária Cidade	Telefone (45) 3037-7575
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2018	Valor m² R\$ 3.443,90	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 55.17		Área Comum (m²) 22.67	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
4	Logradouro R ARTUR NISIO	Nº 416	Andar 1	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 2.3 km
	Bairro COUNTRY	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85813-270	Latitude -24.940850
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações Kassol Neg. imobiliários	Telefone (45) 3096-8383
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2018	Valor m² R\$ 3.906,25	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 58.88		Área Comum (m²) 5.44	Vida Útil (em anos) 60	
	Estado Conservação Imóvel Ótimo				
5	Logradouro R RIO DE JANEIRO	Nº 2719	Andar 3	Complemento AP 33	Proximidade do Imóvel 3.8 km
	Bairro CENTRO	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85801-031	Latitude -24.958140
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.			Fonte de Informações Kassol Neg. imobiliários	Telefone (45) 3096-8383
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2018	Valor m² R\$ 3.969,59	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 59.2		Área Comum (m²) 30.23	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)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	48,76	145.000,00	2.973,75	0,9000	0,9900	0,9800	1,0000	2.567,11			
Amostra 2	66,87	220.000,00	3.289,97	0,9000	1,0300	0,9300	1,0000	2.813,68			
Amostra 3	55,17	190.000,00	3.443,90	0,9000	1,0100	0,8800	1,0000	2.715,73			
Amostra 4	58,88	230.000,00	3.906,25	0,9000	1,0100	0,8800	0,9500	2.979,94			
Amostra 5	59,20	235.000,00	3.969,59	0,9000	1,0200	0,9300	0,9500	3.160,54			
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Localização								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.856,05	
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.993,18
										Valor Máximo	3.701,62
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 52,52				Valor m²: R\$ 2.856,05			Valor Edificação: R\$ 150.000,00				
Valor de Liquidez: R\$ 109.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 150.000,00				
				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:			R\$ 150.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento 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	Valor de Liquidação Forçada					
75.463	0	Indefinido		52,52	R\$ 150.000,00	R\$ 109.000,00					
Valor Imóvel	R\$ 150.000,00	Valor por extenso: cento 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 25/09/2018											

"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 24/09/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 24/09/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 24/09/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 24/09/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 24/09/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 24/09/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 24/09/2018



Representação Fachada
Descrição
 Data Foto 24/09/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 24/09/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/09/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/09/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/09/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/09/2018

Fotos da Amostra 5

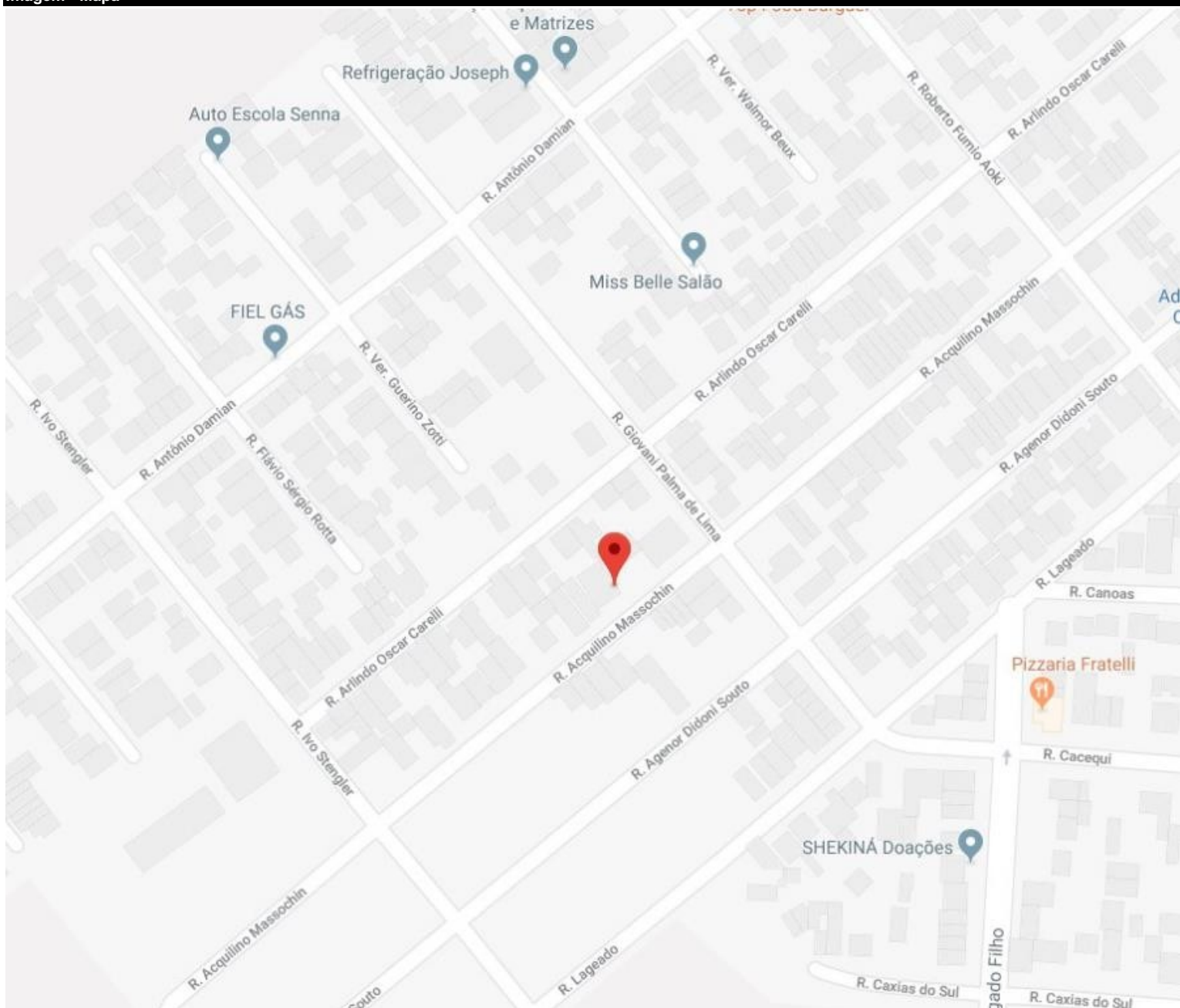


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/09/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa