

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Sergio Augusto Perine		Nº CPF / CNPJ 56416814900		Nome Empreendimento Condomínio Rossi Atual Bacacheri	
Valor Compra Venda R\$ 272.113,63		Data Venda		Nº Controle Interno 71.533	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 71.533	
Logradouro R AMADEU ASSAD YASSIM		Nº 270		Andar	
Bairro BACACHERI		Cidade CURITIBA		UF PR	
		CEP 82520-800		Latitude -25.406450	
				Longitude -49.221290	
Caracterização da Região					
<b>Região</b> <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		<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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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 do Uso do Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b>		<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: 0,439100 %    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 do Condomínio:</b> Residencial		<b>Padrão de Construção do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				<b>Estado Conservação Condomínio</b> <input checked="" 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 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		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 3 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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> 1	
<b>Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado 1</b>	
				<b>Nº Dormitórios 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 53,24 m²    Área Comum (m²): 12,02 m²    Área Total (m²): 65,26 m² Área Averbada: _____ m²    Área não Averbada _____ m²		<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 0 Descobertas 1 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: 22/02/2018		
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 71.533 do 2º CRI de Curitiba: apto° 505 do bloco B com área privativa de 53,24 m², área total de 65,26 m² e fração ideal de 0,4391%, com direito a 1 vaga. Conforme Matrícula e Local, imóvel está situado no endereço Rua Amadeu Assad Yassim nº 270. 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 JOVINO DO ROSARIO	Nº 1526	Andar 10	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0.22 km
	Bairro BOA VISTA	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82560-435	Latitude -25.389585
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Otimóveis	Telefone (41) 3044-9800
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 348.000,00	Data Venda / Oferta 26/02/2018	Valor m² R\$ 5.800,00	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²) 30	Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R JOVINO DO ROSARIO	Nº 1790	Andar 3	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0.25 km
	Bairro BOA VISTA	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82560-435	Latitude -25.388017
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar / jantar, sacada c/ churrasqueira, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações JBA Imóveis	Telefone (41) 3030-9090
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 345.000,00	Data Venda / Oferta 26/02/2018	Valor m² R\$ 5.794,42	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 59.54		Área Comum (m²) 41.96	Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R JOVINO DO ROSARIO	Nº 1790	Andar 6	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0.25 km
	Bairro BOA VISTA	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82560-435	Latitude -25.388017
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Roma Imóveis	Telefone (41) 98336-0061
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00	Data Venda / Oferta 26/02/2018	Valor m² R\$ 5.487,46	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70.16		Área Comum (m²) 31.84	Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R AMADEU ASSAD YASSIM	Nº 270	Andar 2	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro BACACHERI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82520-800	Latitude -25.406450
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 02 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Ribas Imóveis	Telefone (41) 3053-0202
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00	Data Venda / Oferta 26/02/2018	Valor m² R\$ 4.977,46	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 53.24		Área Comum (m²) 25.76	Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R AMADEU ASSAD YASSIM	Nº 270	Andar 4	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro BACACHERI	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82520-800	Latitude -25.406450
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 02 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações A3 Mais Imóveis	Telefone (41) 99834-9184
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00	Data Venda / Oferta 26/02/2018	Valor m² R\$ 4.977,46	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 53.24		Área Comum (m²) 26.76	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)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	60,00	348.000,00	5.800,00	0,9000	1,0200	0,9800	0,9800	5.042,14		
Amostra 2	59,54	345.000,00	5.794,42	0,9000	1,0100	1,0200	1,0100	5.356,26		
Amostra 3	70,16	385.000,00	5.487,46	0,9000	1,0400	1,0200	1,0000	5.126,13		
Amostra 4	53,24	265.000,00	4.977,46	0,9000	1,0000	1,0000	1,0100	4.524,52		
Amostra 5	53,24	265.000,00	4.977,46	0,9000	1,0000	0,9800	1,0000	4.407,26		
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Andar								<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>		
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.423,88
									Valor Máximo	6.358,64

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 53,24	Valor m²: R\$ 4.883,64	Valor Edificação: R\$ 260.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 199.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 260.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 260.000,00

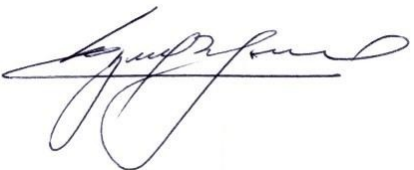
  

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas					
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 260.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta 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 26/02/2018		

"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 22/02/2018**



**Representação Vista da Rua**  
**Descrição**  
**Data Foto 22/02/2018**



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto 22/02/2018**



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto 22/02/2018**



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto 22/02/2018**



**Representação Fachada**  
**Descrição**  
**Data Foto 22/02/2018**



**Representação Identificação Numérica**  
**Descrição**  
**Data Foto 22/02/2018**

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/02/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/02/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/02/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/02/2018

Fotos da Amostra 5

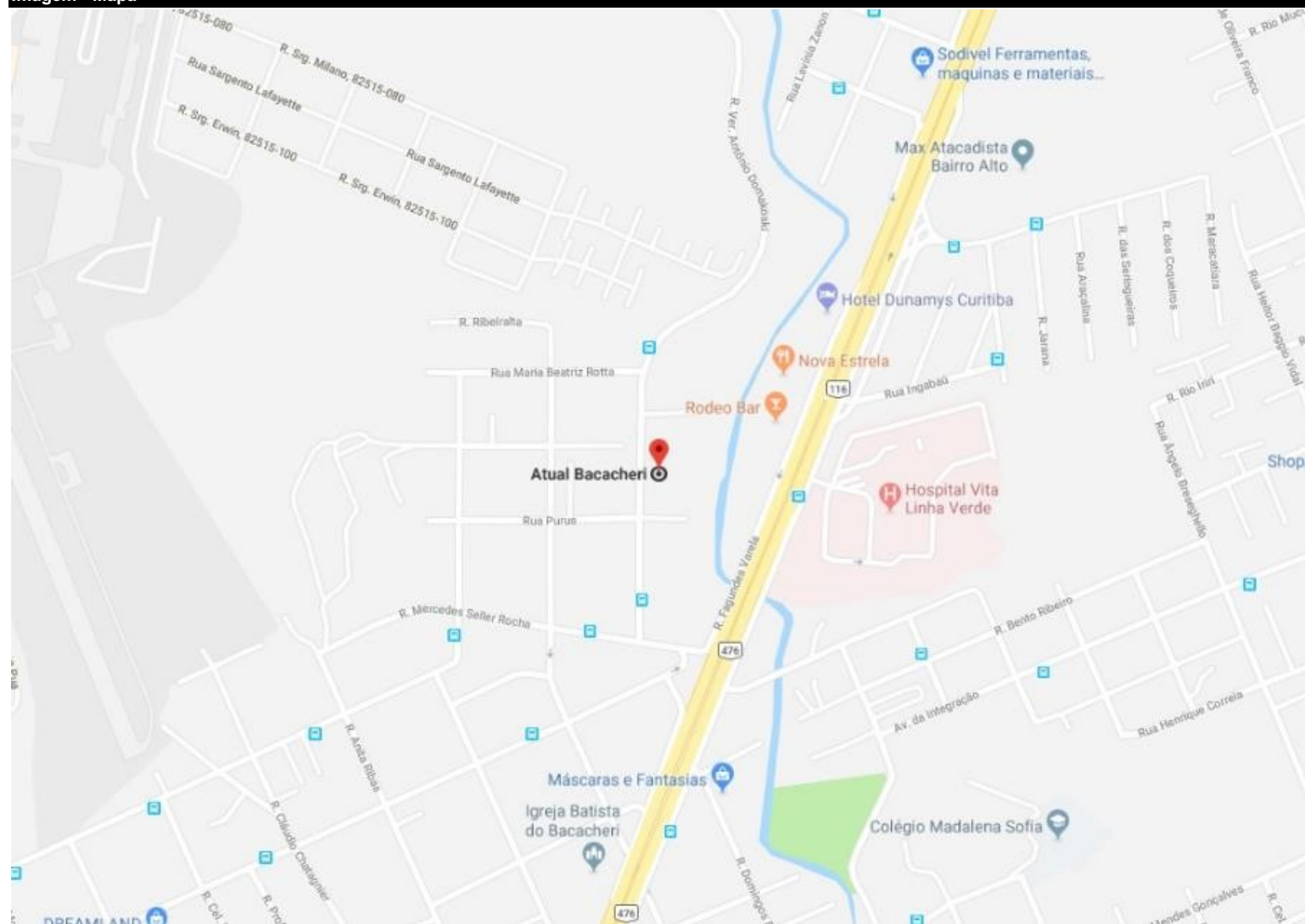


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/02/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa