

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Alecsandro Ziliotto Machado		Nº CPF / CNPJ 05609996902		Nome Empreendimento Conjunto Residencial Marquês do Paraná	
Valor Compra Venda R\$ 379.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 9.587	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 5		Matrícula: 9.587	
Logradouro R GUILHERME PUGSLEY		Nº 1959		Andar	
Bairro AGUA VERDE		Cidade CURITIBA		UF PR	
		CEP 80620-901		Latitude -25.463550	
				Longitude -49.289350	
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 Urbana <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"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-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 / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,517900 % 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 Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <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 checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" 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 Avaliando <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 Imóvel Avaliando Anos 20 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 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 Avaliando 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 78,18 m² Área Comum (m²): 29,93 m² Área Total (m²): 108,11 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Estacionamento 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		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento 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: 30/10/2018

- 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 possui 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 possui suspeitas de Contaminação?

Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 9.587 do 5º CRI de Curitiba: apto° 24-K com área privativa de 78,181 m², área total de 108,10875 m² e fração ideal de 0,5179%, com direito a vaga de garagem. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Guilherme Pugsley nº 1959.

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

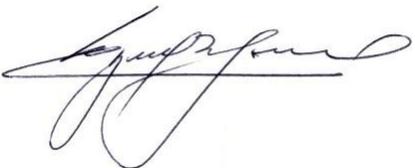
1	Logradouro R GUILHERME PUGSLEY	Nº 1959	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.01 km
	Bairro AGUA VERDE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80620-901	Latitude -25.463550
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Ótimo Imóveis	Telefone (41) 3044-9800
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 295.000,00	Data Venda / Oferta 26/10/2018	Valor m² R\$ 3.773,34	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 78.18		Área Comum (m²) 30.57	Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R GUILHERME PUGSLEY	Nº 1959	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.01 km
	Bairro AGUA VERDE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80620-901	Latitude -25.463550
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Apolar Centro	Telefone (41) 3320-5858
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 345.000,00	Data Venda / Oferta 26/10/2018	Valor m² R\$ 3.631,66	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 95		Área Comum (m²) 33.11	Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R MONSENHOR MANOEL VICENTE	Nº 899	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.4 km
	Bairro AGUA VERDE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80620-230	Latitude -25.464480
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Sawasaki Imóveis	Telefone (41) 3296-9942
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 269.000,00	Data Venda / Oferta 26/10/2018	Valor m² R\$ 4.023,93	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 66.85		Área Comum (m²) 18.61	Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R PROFESSOR ASSIS GONCALVES	Nº 1277	Andar 1	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.6 km
	Bairro AGUA VERDE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80620-250	Latitude -25.463680
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, sacada, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Baggio Imóveis	Telefone (41) 3077-7707
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 287.000,00	Data Venda / Oferta 26/10/2018	Valor m² R\$ 3.722,92	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 77.09		Área Comum (m²) 29.03	Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R RIO GRANDE DO SUL	Nº 199	Andar 1	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.35 km
	Bairro AGUA VERDE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80620-080	Latitude -25.462830
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, lavabo, sacada, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Baggio Imóveis	Telefone (41) 3077-7707
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 18
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 368.000,00	Data Venda / Oferta 26/10/2018	Valor m² R\$ 4.212,94	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 87.35		Área Comum (m²) 33.65	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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	78,18	295.000,00	3.773,34	0,9000	1,0000	1,0000	3.377,14
Amostra 2	95,00	345.000,00	3.631,66	0,9000	1,0200	1,0000	3.330,47
Amostra 3	66,85	269.000,00	4.023,93	0,9000	0,9800	1,0000	3.478,92
Amostra 4	77,09	287.000,00	3.722,92	0,9000	1,0000	1,0000	3.326,17
Amostra 5	87,35	368.000,00	4.212,94	0,9000	1,0100	0,9800	3.726,56
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							Saneamento das Amostras (+/-30%)
							Valor Mínimo
							Valor Máximo
							3.453,57
							2.413,50
							4.482,21

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 78,18	Valor m²: R\$ 3.453,57	Valor Edificação: R\$ 270.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 214.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 270.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 270.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 270.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta 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
9.587	0	Indefinido		78,18	R\$ 270.000,00	R\$ 214.000,00
Valor Imóvel	R\$ 270.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta 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 13/12/2018		

"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 Vista da Rua Guilherme Pugsley.
Data Foto 26/10/2018



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua Guilherme Pugsley
Data Foto 26/10/2018



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua Mato Grosso.
Data Foto 26/10/2018



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua Mato Grosso.
Data Foto 26/10/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 26/10/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 26/10/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 26/10/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 26/10/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Fotos da Amostra 5

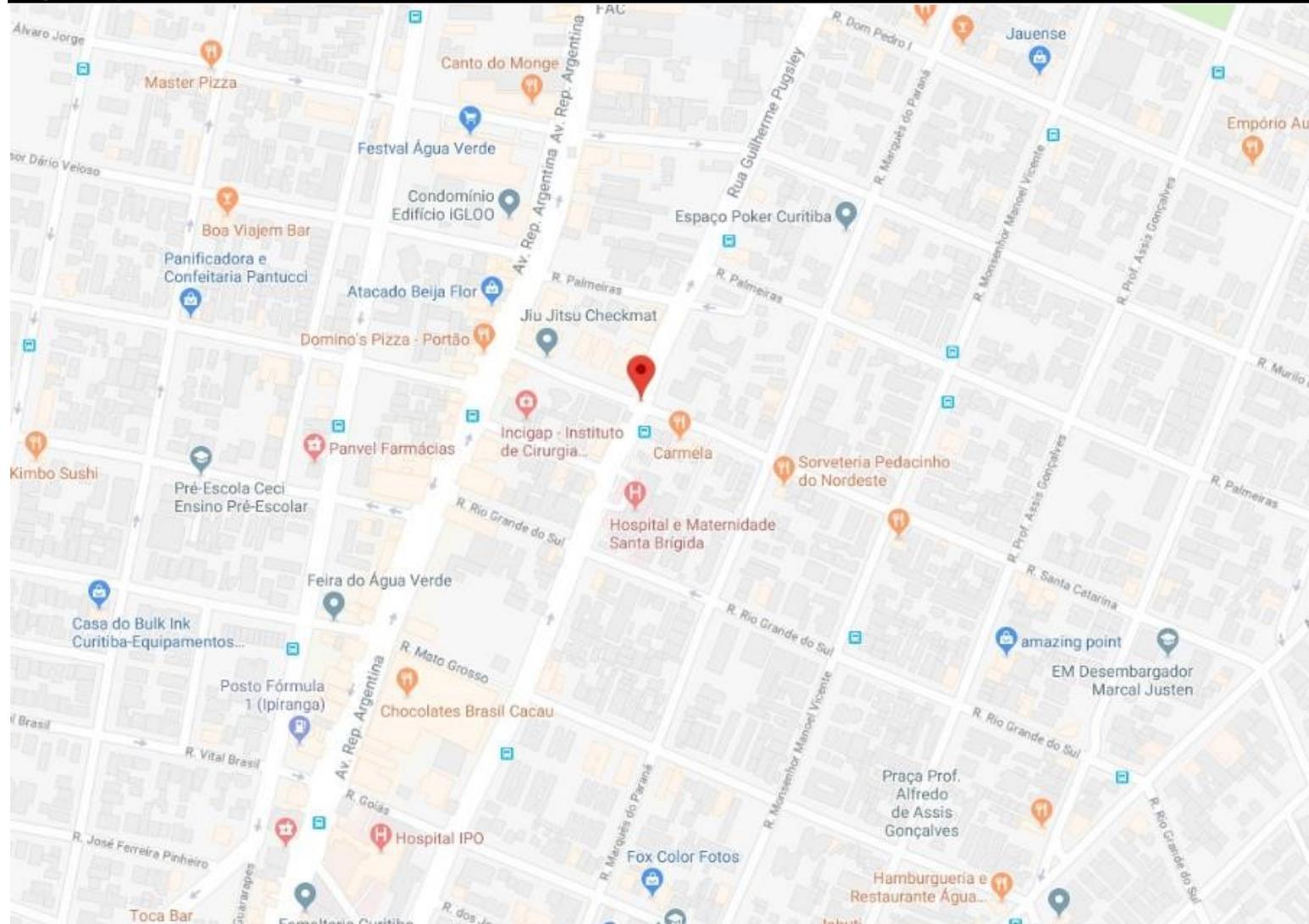


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa