

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Silvio Shiniti Honda		Nº CPF / CNPJ 08762838814		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.423.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 7.454	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 7.454	
Logradouro R FRANCISCO SCHAFFER		Nº 355		Andar	
Bairro VISTA ALEGRE		Cidade CURITIBA		UF PR	
		CEP 80820-200		Latitude -25.407276	
				Longitude -49.286549	
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 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 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 type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input checked="" type="checkbox"/> Declive		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 858,00 m² Testada (Frente): 24,80 m Lado Direito: 34,50 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos: 26,00 m Lado Esquerdo: 34,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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: Residencial		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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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 15 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 3	
Nº Dormitórios 1		Dimensões Área Privativa: 386,25 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 386,25 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	
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		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: 24/07/2018		
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 7.454 do 1º CRI de Curitiba: Casa com área total construída de 386,25 m² e área de terreno de 858,00 m². Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme local / matrícula o imóvel está localizado na Rua Francisco Schaffer nº 355. 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 casa residencial de padrão médio-alto 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. 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 28,97% para liquidação forçada.

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

1	Logradouro R JOHANN SEBASTIAN BACH	Nº 174	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.75 km
	Bairro VISTA ALEGRE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80820-140	Latitude -25.402774
	Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, lavabo, 04 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada.			Fonte de Informações Axis 21 Imóveis	Telefone (41) 3068-2121
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 15
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.350.000,00	Data Venda / Oferta 27/07/2018	Valor m² R\$ 4.500,00	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 525,00	Área da Edificação (m²) 300,00	Área Privativa 300		
	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R JOSE INGENIEROS	Nº 38	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.1 km
	Bairro VISTA ALEGRE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82100-070	Latitude -25.400830
	Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, lavabo, 04 suítes, cozinha, área de serviço e dependência de empregada.			Fonte de Informações Freitas Godoi Imóveis	Telefone (41) 99880-9546
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 6	Idade Aparente 5
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.400.000,00	Data Venda / Oferta 27/07/2018	Valor m² R\$ 4.516,13	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 405,00	Área da Edificação (m²) 310,00	Área Privativa 310		
	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R MAXIMO PINHEIRO LIMA	Nº 235	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.5 km
	Bairro VISTA ALEGRE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80820-610	Latitude -25.413067
	Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, lavabo, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada.			Fonte de Informações Casa Real Imóveis	Telefone (41) 3024-5544
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 5	Idade Aparente 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.490.000,00	Data Venda / Oferta 27/07/2018	Valor m² R\$ 4.138,89	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 603,00	Área da Edificação (m²) 360,00	Área Privativa 360		
	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R MANOEL AMALIO DE SOUZA	Nº 335	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.2 km
	Bairro VISTA ALEGRE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80820-560	Latitude -25.412563
	Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, lavabo, 04 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada.			Fonte de Informações Cibraco Imóveis	Telefone (41) 3072-1818
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 15
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.200.000,00	Data Venda / Oferta 27/07/2018	Valor m² R\$ 4.782,61	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 500,00	Área da Edificação (m²) 460,00	Área Privativa 460		
	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R ROLFE MERTENS	Nº 380	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.2 km
	Bairro PILARZINHO	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80520-670	Latitude -25.399870
	Descrição Casa contendo: garagem, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, lavabo, 04 suítes, cozinha, área de serviço e dependência de empregada.			Fonte de Informações A Gonçalves Imóveis	Telefone (41) 3242-6565
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 6	Idade Aparente 8
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.490.000,00	Data Venda / Oferta 27/07/2018	Valor m² R\$ 4.080,51	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 391,80	Área da Edificação (m²) 365,15	Área Privativa 365.15		
	Área Comum (m²) 0	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	300,00	1.350.000,00	4.500,00	0,9000	0,9700	0,9400	1,0600	3.931,26		
Amostra 2	310,00	1.400.000,00	4.516,13	0,9000	0,9700	0,8200	1,1000	3.560,27		
Amostra 3	360,00	1.490.000,00	4.138,89	0,9000	0,9900	0,8700	1,0500	3.353,77		
Amostra 4	460,00	2.200.000,00	4.782,61	0,9000	1,0200	0,9400	1,0700	4.455,44		
Amostra 5	365,15	1.490.000,00	4.080,51	0,9000	0,9900	0,8600	1,1000	3.466,36		
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.754,05
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 2.627,39
										Valor Máximo 4.879,44
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 386,25			Valor m²: R\$ 3.754,05			Valor Edificação: R\$ 1.450.000,00				
Valor de Liquidez: R\$ 1.030.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 1.450.000,00				
			Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:			R\$ 1.450.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 1.450.000,00	Valor por extenso: um milhão e quatrocentos 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				
7.454	0	Indefinido		386,25	R\$ 1.450.000,00	R\$ 1.030.000,00				
Valor Imóvel	R\$ 1.450.000,00	Valor por extenso: um milhão e quatrocentos 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 27/07/2018										

"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 24/07/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/07/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 24/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 24/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 24/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 24/07/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/07/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/07/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/07/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/07/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/07/2018

