

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>														
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADRIANO CELESTE ROSSETTI				Nº CPF / CNPJ 22179192886			Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO BRÁSILIO DE ARAÚJO							
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 074388230010440							
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 6			Matrícula 42835								
Logradouro R VISCONDE DE NACAR			Nº 1200			Andar		Complemento APARTAMENTO 16						
Bairro/Setor CENTRO			Cidade CURITIBA			UF PR		CEP 80410-201	Latitude	Longitude				
<b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>														
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa			<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano			<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		<b>Restritivos</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque			<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial			<input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente <input type="checkbox"/> Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial			<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo		
									<b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista Permanente		
<b>Terreno</b>														
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)			<input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 11,04 m² Fração Ideal: 100,000000 %			Testada (Frente): 33,00 m Fundos m		Lado Direito: m Lado Esquerdo: m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Winnie Monteiro Ferreira dos Santos						Contato Telefônico Acompanhante: (21) 96439-9837				
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" 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														
<b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>														
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando														
Nº Andares/Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		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 acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação						
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins														
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft			<b>Índice Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 0						
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)					
Dimensões Área Privativa: 91,90 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 91,90 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²			Nº Vagas Estacionamento 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		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: 18/09/2020

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?

☐

☒

Não 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 42.625 do 6º CRI de Curitiba. Conforme matrícula o endereço do imóvel é Rua Visconde de Nacar (nº 120), conforme IPTU e local o endereço do imóvel é Rua Visconde de Nacar nº 1200.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro R VISCONDE DE NACAR		Nº 1200		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade CURITIBA		UF PR		CEP 80410-201		Latitude -25.433079		Longitude -49.277700			
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suite), banheiro social, cozinha e área de serviço.						Fonte de Informações APOLAR BATEL			Telefone (41) 99236-3633				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 3		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00		Data Venda / Oferta 22/09/2020		Valor m² R\$ 3.516,48		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 102,93		Área da Edificação (m²) 91,00	
	Área Privativa 91				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
	2	Logradouro R SALDANHA MARINHO		Nº 675		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor CENTRO		Cidade CURITIBA		UF PR		CEP 80410-151		Latitude -25.430894		Longitude -49.277994				
Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.						Fonte de Informações BASI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA			Telefone (41) 3323-9595					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 3		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		
Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00		Data Venda / Oferta 22/09/2020		Valor m² R\$ 2.864,58		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 96,00		Área da Edificação (m²) 96,00		
Área Privativa 96				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60						
3		Logradouro R BENJAMIN CONSTANT		Nº 551		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade CURITIBA		UF PR		CEP 80060-020		Latitude -25.428712		Longitude -49.260283			
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitório (sendo 01 suite), banheiro social, cozinha e área de serviço.						Fonte de Informações Ricardo Pustilnick			Telefone (41) 99151-2430				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 2		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00		Data Venda / Oferta 22/09/2020		Valor m² R\$ 3.523,04		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 133,71		Área da Edificação (m²) 110,70	
	Área Privativa 110,7				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
	4	Logradouro AL AUGUSTO STELLFELD		Nº 891		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor CENTRO		Cidade CURITIBA		UF PR		CEP 80430-140		Latitude -25.431204		Longitude -49.282267				
Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitório, banheiro social, cozinha e área de serviço.						Fonte de Informações Nossa Capital Imóveis			Telefone (41) 3079-3238					
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 3		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00		Data Venda / Oferta 22/09/2020		Valor m² R\$ 3.885,17		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 125,74		Área da Edificação (m²) 92,66		
Área Privativa 92.66				Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60						
5		Logradouro AL CABRAL		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade CURITIBA		UF PR		CEP 80410-210		Latitude -25.429221		Longitude -49.278196			
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitório (sendo 01 suite), banheiro social, lavabo cozinha e área de serviço.						Fonte de Informações USUÁRIO NEWCORE			Telefone (11) 98925-1160				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios (não contar suite nem dep. de empregada) 2		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00		Data Venda / Oferta 22/09/2020		Valor m² R\$ 2.397,26		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 146,00		Área da Edificação (m²) 146,00	
	Área Privativa 146				Área Comum (m²)				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	91,00	320.000,00	3.516,48	0,9000	1,0000	0,9500	3.002,90
Amostra 2	96,00	275.000,00	2.864,58	0,9000	1,0100	1,0000	2.592,23
Amostra 3	110,70	390.000,00	3.523,04	0,9000	1,0200	0,9500	3.052,34
Amostra 4	92,66	360.000,00	3.885,17	0,9000	1,0000	0,9500	3.325,24
Amostra 5	146,00	350.000,00	2.397,26	0,9000	1,0600	0,9500	2.171,76

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

2.829,16

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

1.980,23

Valor Máximo

3.677,56

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 91,90	Valor m²: R\$ 2.829,16	Valor Edificação: R\$ 260.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 220.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 260.000,00
	Valor total da avaliação:	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	Valor de Liquidação Forçada
42835	0	Indefinido		91,90	R\$ 260.000,00	R\$ 220.000,00
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 Companhia Avaliação

ENGENHARIA VALORY

Nome do Avaliador

RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR

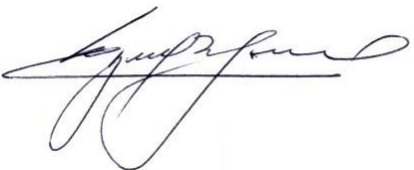
CREA / CAU

SP-78196/D

Local e Data

Curitiba/PR

17/12/2020



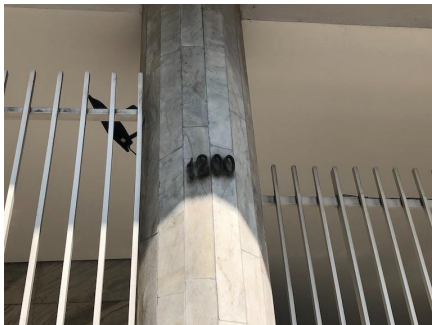
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/09/2020



Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 22/09/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 22/09/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 22/09/2020

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 22/09/2020

Fotos da Amostra 5



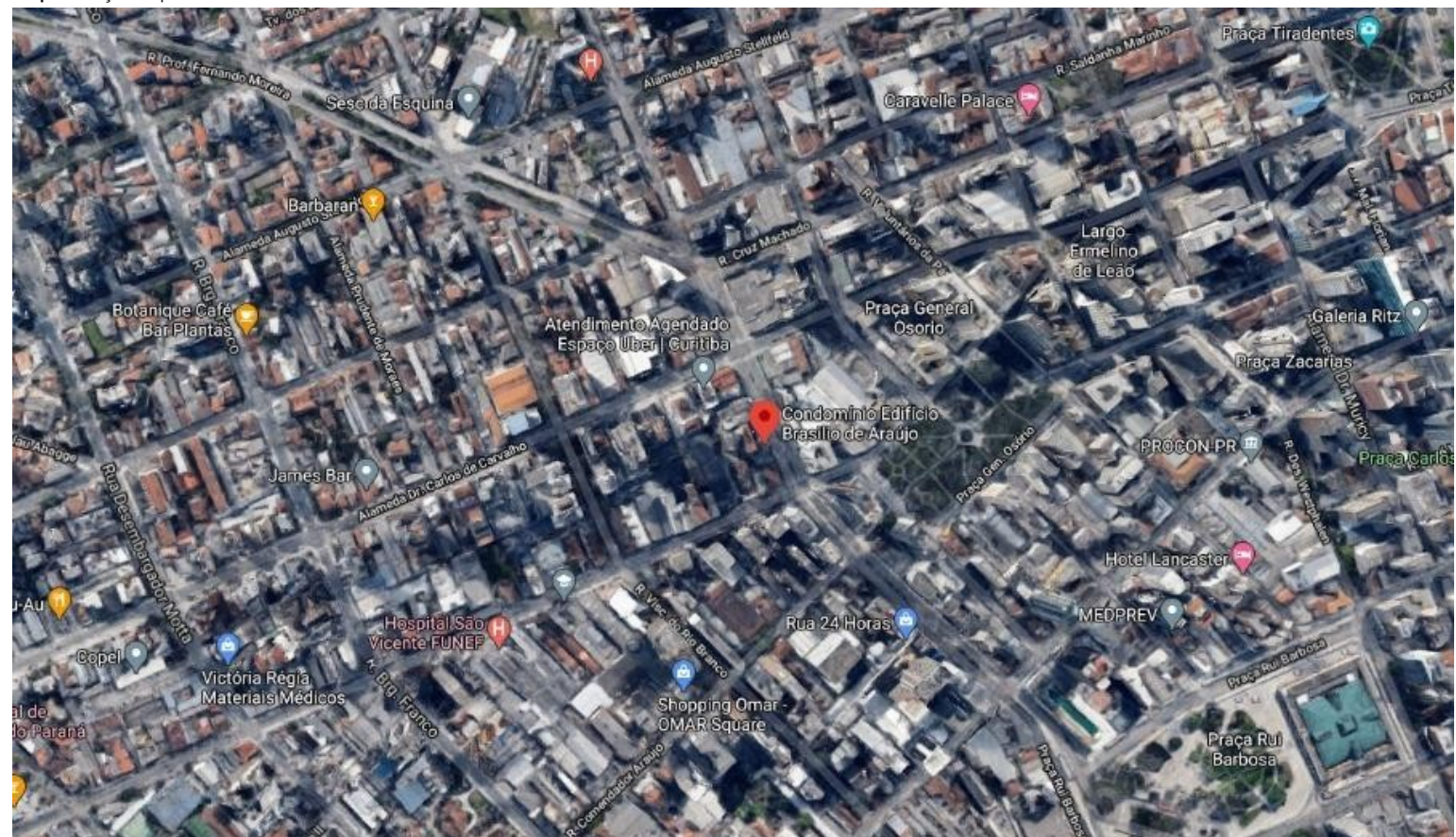
Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 22/09/2020



This is an aerial view of a city street grid, likely in Curitiba, Brazil. The image shows a dense urban area with numerous buildings, streets, and landmarks. Key features include:

- Streets:** Alameda Dr. Carlos de Carvalho, Rua Visconde de Nacar, Rua Visconde de Albuquerque, Av. Vicente Machado, Rua Caixa Econômica Federal, Rua Visconde de Nacar, Rua Visconde de Albuquerque, Rua Visconde de Nacar, Rua Visconde de Albuquerque, Rua Visconde de Nacar, Rua Visconde de Albuquerque.
- Landmarks and Businesses:**
  - Igreja Adventista de Sétimo Dia - Central
  - LED Lâmpadas e Iluminação
  - Atendimento Agendado Espaço Uber Curitiba
  - Curitiba Trade Center
  - Hotel Saint Emilion
  - 3º Ofício Distribuidor
  - Az de Espadas Loja de artigos esportivos
  - Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região
  - Agência dos Correios
  - Bradesco
  - Madeira Steak House
  - Condomínio Edifício Brasilão de Araújo
  - Mercadorama
  - Casa Imóveis
  - Rua Caixa Econômica Federal
  - Panvel Farmácias
  - Farmácias Nissei
  - Praca General Osorio
  - Dance Semp Escola de Dança
  - RHBrasil Recursos Humanos
  - Cabral Motor Curitiba - Motos Honda Concessionária Honda

**Representação:** Mapa



**Representação:** Mapa