

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADRIANO CELESTE ROSSETTI		Nº CPF / CNPJ 22179192886		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO BRASÍLIO 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						
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO						
<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 Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Artesiano			Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Tipo Pavimentação: Asfalto						
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor 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			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
Limites do Bairro/Setor					Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - 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"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) (Acidentado)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 11,04 m ² Testada (Frente): 33,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m		
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Winnie Monteiro Ferreira dos Santos			Contato Telefônico Acompanhante: (21) 96439-9837	
Tipo do Acompanhante <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						
Condomínio / Imóvel Avaliado						
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado						
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 checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <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
Infraestrutura do Condomínio <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 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(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 15 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)
Dimensões Área Privativa: 91,90 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 91,90 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada: _____ m ²				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	

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

Data da Vistoria: 18/09/2020

- | | | Sim | Não |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não possui vaga de garagem. | | | |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

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 suíte 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 m ² R\$ 3.516,48	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²) 102,93	Área da Edificação (m ²) 91,00	
Área Privativa 91		Área Comum (m ²)		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 suíte 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 m ² R\$ 2.864,58	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²) 96,00	Área da Edificação (m ²) 96,00	
Área Privativa 96		Área Comum (m ²)		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 suíte), 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 suíte 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 m ² R\$ 3.523,04	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²) 133,71	Área da Edificação (m ²) 110,70	
Área Privativa 110,7		Área Comum (m ²)		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 suíte 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 m ² R\$ 3.885,17	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²) 125,74	Área da Edificação (m ²) 92,66	
Área Privativa 92,66		Área Comum (m ²)		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 suíte), 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 suíte 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 m ² R\$ 2.397,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m ²) 146,00	Área da Edificação (m ²) 146,00	
Área Privativa 146		Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 60			

Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno: 074388230010440

Tabela de homogenização

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			
				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		

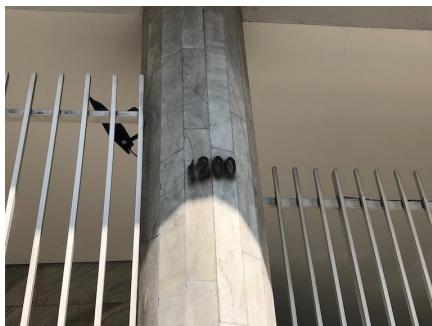
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 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

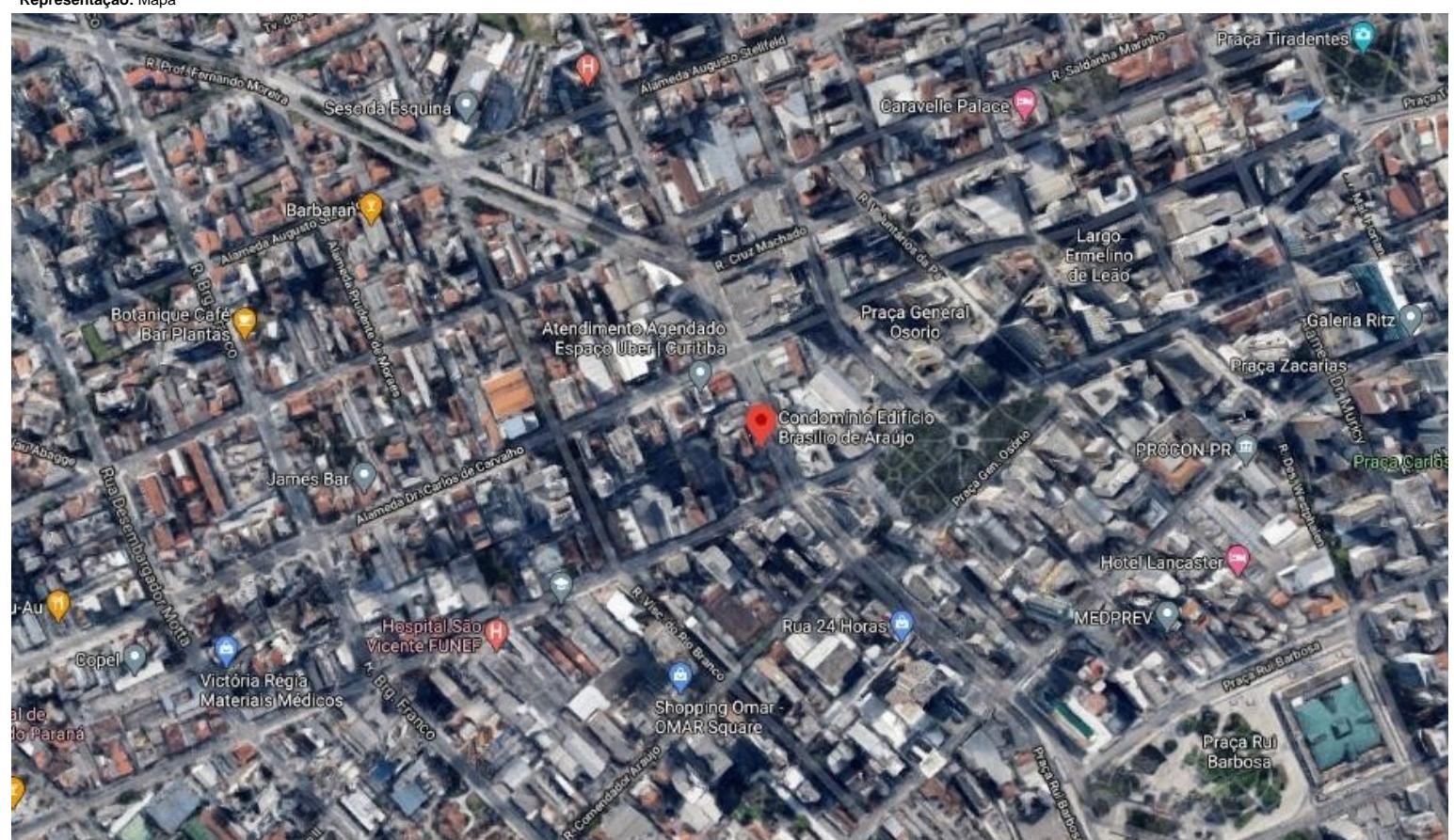
Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno: 074388230010440

Imagen - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa