

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Marcio Jose Franz		Nº CPF / CNPJ 02799601901		Nome Empreendimento SHERWOOD BOSQUE RESIDENCIAL	
Valor Compra Venda R\$ 3.800.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 42.847	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1		Matrícula: 42847	
Logradouro R GUMERCINDO MARES		Nº 150		Andar	
Bairro VISTA ALEGRE		Cidade CURITIBA		UF PR	
		CEP 80810-220		Latitude -25.409840	
				Longitude -49.284890	
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input 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 checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 3,553000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Marcio Jose Franz		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 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 checked="" 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 checked="" 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 0	
Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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		Esquadrias VISTORIA EXTERNA		Nº Andares do Imóvel Avaliado 3	
Nº Dormitórios 1		Dimensões Área Privativa: 588,40 m² Área Comum (m²): 23,77 m² Área Total (m²): 612,21 m² Área Averbada: 0 m² Área não Averbada: 0 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		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: 21/02/2018		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 42847 do 1º CRI de Curitiba: casa nº 14 com área total de 612,21 m² e fração ideal de 3,553%. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Gumercindo Mares, 150. 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.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

Nº	Logradouro	Nº	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel
1	Logradouro R PROFESSOR DARIO GARCIA	Nº 230	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.47 km
	Bairro VISTA ALEGRE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80820-410	Latitude -25.405180
	Descrição sala de estar/jantar, sala de TV, 03 dormitórios (sendo 01 suite), escritório, bwc social, lavabo, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações Mude Já Imóveis	Telefone (41) 99800-1574
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 15
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.200.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2018	Valor m² R\$ 4.921,70	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 950,00	Área da Edificação (m²) 447,00			
	Área Privativa 447	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R PEDRO MURARO	Nº 50	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.3 km
	Bairro SAO JOAO	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 82030-620	Latitude -25.402885
	Descrição Sobrado contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, 04 dormitórios (sendo 03 suítes), escritório, bwc social, lavabo, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações Bom Casa Imóveis	Telefone (41) 9993-3237
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 8	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 5	Idade Aparente 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 5.500.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2018	Valor m² R\$ 7.857,14	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 2.375,31	Área da Edificação (m²) 700,00			
	Área Privativa 700	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R GUMERCINDO MARES	Nº 150	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro VISTA ALEGRE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80810-220	Latitude -25.409840
	Descrição Sobrado contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, 04 suítes, escritório, bwc social, lavabo, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações Carla Mocellin Imóveis	Telefone (41) 99790-6000
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 6	Idade Aparente 15
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.800.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2018	Valor m² R\$ 7.156,31	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 900,19	Área da Edificação (m²) 531,00			
	Área Privativa 531	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R GUMERCINDO MARES	Nº 150	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro VISTA ALEGRE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80810-220	Latitude -25.409840
	Descrição Sobrado contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), escritório, bwc social, lavabo, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações Habitec Imóveis	Telefone (41) 3340-3200
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 4	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 4	Idade Aparente 15
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.500.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2018	Valor m² R\$ 5.000,00	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 1.671,00	Área da Edificação (m²) 700,00			
	Área Privativa 700	Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R GUMERCINDO MARES	Nº 150	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro VISTA ALEGRE	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80810-220	Latitude -25.409840
	Descrição Sobrado contendo: sala de estar/jantar, sala de TV, 04 suítes, escritório, bwc social, lavabo, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			Fonte de Informações J8 - Empreend. Imob.	Telefone (41) 3022-0808
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 4	Nº Banheiros 6	Idade Aparente 10
	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.100.000,00	Data Venda / Oferta 23/02/2018	Valor m² R\$ 5.636,36	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00
	Área do Terreno (em m²) 1.040,00	Área da Edificação (m²) 550,00			
	Área Privativa 550	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)
Amostra 1	447,00	2.200.000,00	4.921,70
Amostra 2	700,00	5.500.000,00	7.857,14
Amostra 3	531,00	3.800.000,00	7.156,31
Amostra 4	700,00	3.500.000,00	5.000,00
Amostra 5	550,00	3.100.000,00	5.636,36
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Localização, (6) - Fator Padrão de Construção			Saneamento das Amostras (+/-30%)
			Valor Mínimo
			Valor Máximo


Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 612,21	Valor m²: R\$ 5.177,96	Valor Edificação: R\$ 3.170.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 2.172.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 3.170.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 3.170.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 3.170.000,00	Valor por extenso: três milhões e cento e setenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas					
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
42847	0	Indefinido		612,21	R\$ 3.170.000,00
Valor Imóvel	R\$ 3.170.000,00	Valor por extenso: três milhões e cento 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 09/03/2018	
---	---

"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 21/02/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/02/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/02/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/02/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 21/02/2018



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 21/02/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/02/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/02/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/02/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/02/2018

Fotos da Amostra 5

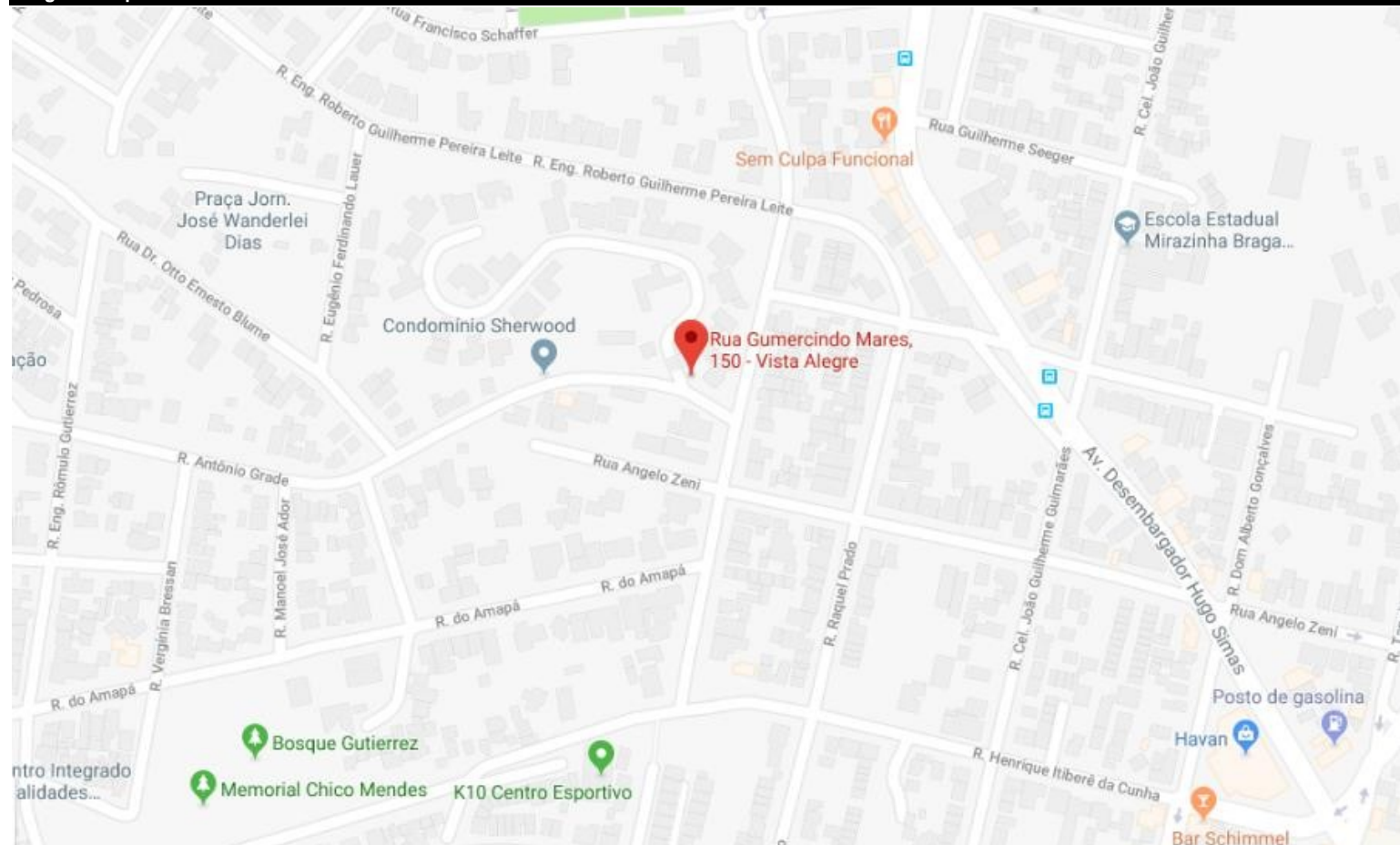


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/02/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa