

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Isabelly Batista Da Silva Freire		Nº CPF / CNPJ 05704062504		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Parque Constance	
Valor Compra Venda R\$ 160.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 46.213	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 46.213	
Logradouro R MINAS GERAIS		Nº 985		Andar	
Bairro/Setor COSTEIRA		Cidade ARAUCARIA		UF PR	
		CEP 83709-000		Latitude -25.604163	
				Longitude -49.366942	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
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 Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <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 / Depreciação <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"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,181734 % 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 de Pavimentos: 3		Nº Unidades Por Andar: 8		Nº Total de Unidades no condomínio: 24	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos térreo, 03 andares tipos contendo 08 apartamentos por andar.		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/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 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(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 48,74 m ² Área Comum (m ²): 5,86 m ² Área Total (m ²): 54,60 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		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: 25/08/2022


- 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 46.213 - Apartamento nº 305 - Bloco 02 e vaga de garagem nº 105 do 1º CRI de Araucária/PR. Conforme matrícula / IPTU o endereço do imóvel é Rua Minas Gerais nº 985. No local existem as numerações 405 e 985, conforme foto. Avaliação realizada pelo método comparativo. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

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

1	Logradouro R MINAS GERAIS	Nº 985	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor COSTEIRA	Cidade ARAUCARIA	UF PR	CEP 83709-000	Latitude -25.604163 Longitude -49.366942
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações A1 Assessoria	Telefone (41) 98833-4406
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 25/08/2022	Valor m² R\$ 3.478,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 46,00				
	Área da Edificação (m²) 46,00				
2	Logradouro R MINAS GERAIS	Nº 985	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor COSTEIRA	Cidade ARAUCARIA	UF PR	CEP 83709-000	Latitude -25.604163 Longitude -49.366942
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Partner Imóveis	Telefone (41) 3010-0202
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 25/08/2022	Valor m² R\$ 3.061,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 49		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 49,00				
	Área da Edificação (m²) 49,00				
3	Logradouro R MINAS GERAIS	Nº 985	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor COSTEIRA	Cidade ARAUCARIA	UF PR	CEP 83709-000	Latitude -25.604163 Longitude -49.366942
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Capela Serviços Imobiliários	Telefone (41) 99748-6898
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 25/08/2022	Valor m² R\$ 3.478,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 46,00				
	Área da Edificação (m²) 46,00				
4	Logradouro R ALMIRANTE TAMANDARE	Nº 597	Andar	Complemento AP 104	Proximidade do Imóvel 1.8 km
	Bairro/Setor ALTO DA RUA XV	Cidade CURITIBA	UF PR	CEP 80045-110	Latitude -25.427661 Longitude -49.255152
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações H5 Corretora	Telefone (41) 98450-7636
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 25/08/2022	Valor m² R\$ 3.023,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 43		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 43,00				
	Área da Edificação (m²) 43,00				
5	Logradouro R PAPA JOAO XXIII	Nº 440	Andar	Complemento AP	Proximidade do Imóvel 4.4 km
	Bairro/Setor CACHOEIRA	Cidade ARAUCARIA	UF PR	CEP 83708-525	Latitude Longitude
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Lu Vieira Corretora de Imóveis	Telefone (41) 99275-0212
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8
	Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00	Data Venda / Oferta 25/08/2022	Valor m² R\$ 3.750,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 44		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 44,00				
	Área da Edificação (m²) 44,00				

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	46,00	160.000,00	3.478,26	0,9500	0,9900	1,0000	3.263,31	
Amostra 2	49,00	150.000,00	3.061,22	1,0000	1,0000	1,0000	3.063,30	
Amostra 3	46,00	160.000,00	3.478,26	0,9500	0,9900	1,0000	3.263,31	
Amostra 4	43,00	130.000,00	3.023,26	0,9500	0,9800	1,1800	3.332,14	
Amostra 5	44,00	165.000,00	3.750,00	0,9500	0,9900	1,0000	3.498,76	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.283,06
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.298,92 Valor Máximo 4.269,42
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 48,74				Valor m²: R\$ 3.283,06		Valor Edificação: R\$ 160.000,00		
Valor de Liquidez: R\$ 125.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 160.000,00		
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 160.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento 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		
46.213	0	Indefinido		48,74	R\$ 160.000,00	R\$ 125.000,00		
Valor Imóvel	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento 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 26/08/2022								

"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 25/08/2022



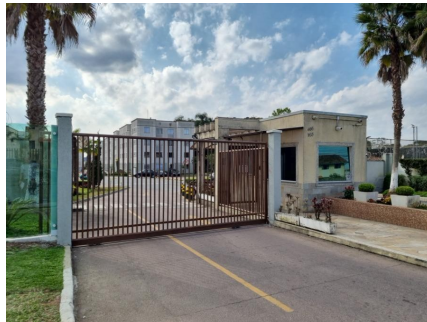
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 25/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/08/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 25/08/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/08/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/08/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/08/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/08/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

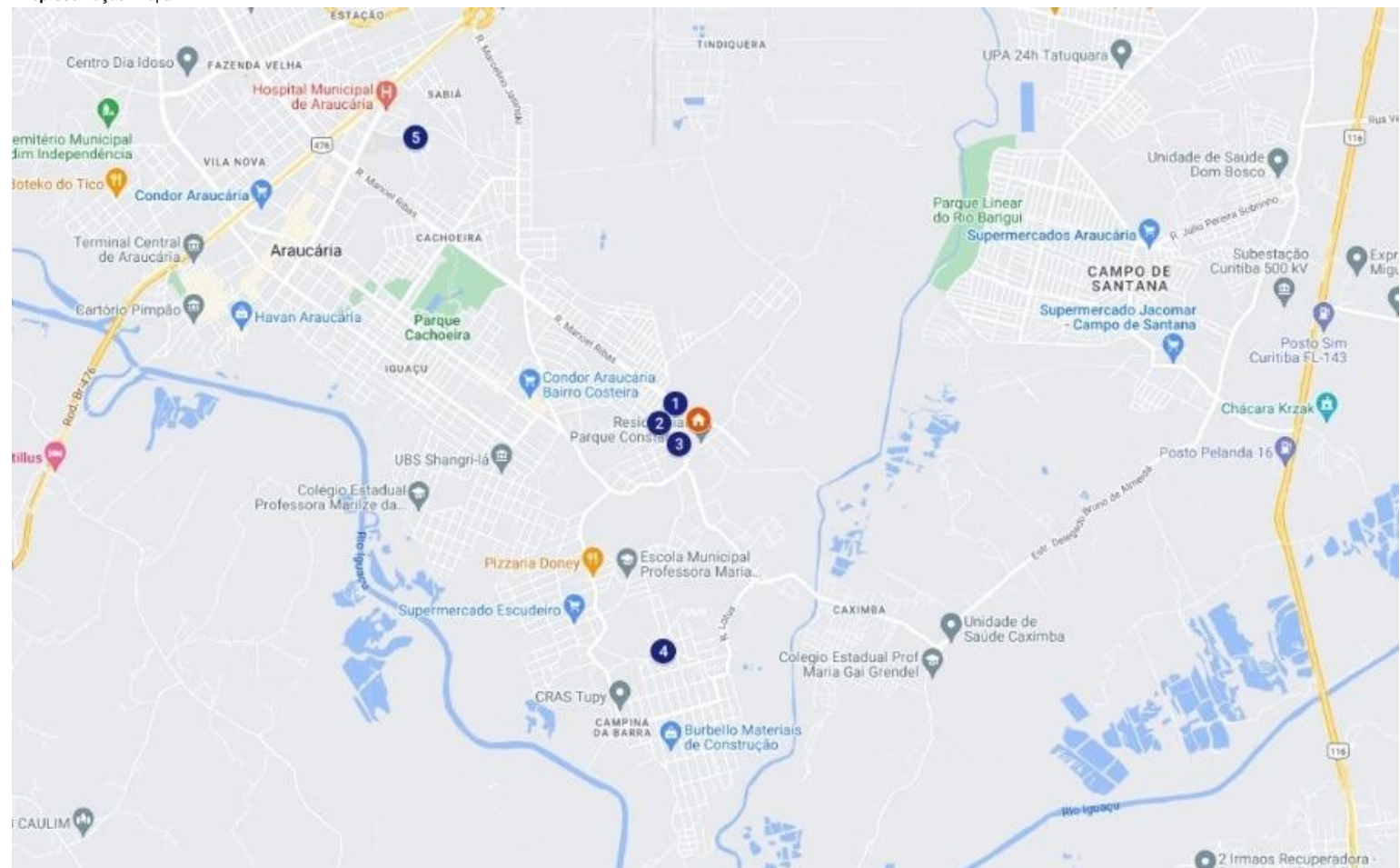
Descrição

Data Foto 26/08/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa