

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Luiz Renato Vieira1		Nº CPF / CNPJ 97567167972		Nome Condomínio/Empreendimento Conjunto Residencial Moradias Atenas I	
Valor Compra Venda R\$ 139.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 64.110	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 8		Matrícula 64.110	
Logradouro R DOMINGOS COLATUSSO		Nº 111		Andar	
Bairro/Setor CIDADE INDUSTRIAL		Cidade CURITIBA		UF PR	
		CEP 81270-130		Latitude -25.456688	
				Longitude -49.352784	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input 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 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: 3,290000 % 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:		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/Popular	
				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 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 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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: 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 0	
--	--	----------------------------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	--

Dimensões Área Privativa: 42,90 m ² Área Comum (m ²): 4,38 m ² Área Total (m ²): 47,28 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		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

Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 20/07/2022		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel não possui vaga de garagem.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel não possui vaga de garagem.		
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 possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 64.110 do 8º CRI de Curitiba. Conforme IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Domingos Colatusso, 111. Na matrícula não consta endereço. Localização do imóvel conferida na planta de loteamento do município. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

Amostras:

		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R CRISTIANO AIROZO Nº 55	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CIDADE INDUSTRIAL Cidade CURITIBA UF PR CEP 81240-050			Latitude -25.471940 Longitude -49.342950
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.	Fonte de Informações Hub Imóveis		Telefone (41) 98894-3541
	Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento Nº Dormitórios Total de Banheiros Idade Aparente Imóvel Avaliando 20 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00 Data Venda / Oferta 20/07/2022 Valor m² R\$ 3.260,87 Padrão Normal-baixo Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 46,00			
	Área Privativa 46	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R JOAO DEMBINSKI Nº 2678	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CIDADE INDUSTRIAL Cidade CURITIBA UF PR CEP 81230-000			Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.	Fonte de Informações Rezende Imóveis		Telefone (41) 99232-8318
	Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento Nº Dormitórios Total de Banheiros Idade Aparente Imóvel Avaliando 20 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00 Data Venda / Oferta 20/07/2022 Valor m² R\$ 3.333,33 Padrão Normal-baixo Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 45,00			
	Área Privativa 45	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R JOAO DEMBINSKI Nº 2380	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CIDADE INDUSTRIAL Cidade CURITIBA UF PR CEP 81230-000			Latitude -25.469790 Longitude -49.343530
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.	Fonte de Informações Apolar		Telefone (41) 98406-9573
	Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento Nº Dormitórios Total de Banheiros Idade Aparente Imóvel Avaliando 15 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00 Data Venda / Oferta 20/07/2022 Valor m² R\$ 3.461,54 Padrão Normal-baixo Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 52,00			
	Área Privativa 52	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R DEPUTADO PAULO WRIGHT Nº 71	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CIDADE INDUSTRIAL Cidade CURITIBA UF PR CEP 81270-160			Latitude -25.457674 Longitude -49.350283
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.	Fonte de Informações Cades Imóveis		Telefone (41) 9609-0777
	Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento Nº Dormitórios Total de Banheiros Idade Aparente Imóvel Avaliando 20 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00 Data Venda / Oferta 20/07/2022 Valor m² R\$ 3.297,87 Padrão Normal-baixo Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 47,00			
	Área Privativa 47	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R CIDADE DE RODEIO Nº 154	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CIDADE INDUSTRIAL Cidade CURITIBA UF PR CEP 81270-140			Latitude -25.457720 Longitude -49.353110
	Descrição Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.	Fonte de Informações Imóveis Betel		Telefone (41) 3373-1700
	Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento Nº Dormitórios Total de Banheiros Idade Aparente Imóvel Avaliando 25 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
	Valor Venda / Oferta R\$ 114.900,00 Data Venda / Oferta 20/07/2022 Valor m² R\$ 2.672,09 Padrão Normal-baixo Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) Área da Edificação (m²) 43,00			
	Área Privativa 43	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	46,00	150.000,00	3.260,87	0,9500	1,0100	1,0000	3.203,43	
Amostra 2	45,00	150.000,00	3.333,33	0,9500	1,0100	1,0000	3.265,64	
Amostra 3	52,00	180.000,00	3.461,54	0,9500	1,0200	0,9300	3.199,30	
Amostra 4	47,00	155.000,00	3.297,87	0,9500	1,0100	1,0000	3.248,51	
Amostra 5	43,00	114.900,00	2.672,09	1,0000	1,0000	1,1900	3.249,65	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.240,09
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.263,31 Valor Máximo 4.203,30
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 42,90				Valor m²: R\$ 3.240,09		Valor Edificação: R\$ 139.000,00		
Valor de Liquidez: R\$ 107.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 139.000,00		
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 139.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 139.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e nove 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		
64.110	0	Indefinido		42,90	R\$ 139.000,00	R\$ 107.000,00		
Valor Imóvel	R\$ 139.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e nove 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 20/07/2022								

"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 20/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 20/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 20/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 20/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 20/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 20/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 20/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 20/07/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 20/07/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 20/07/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

