

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Jean Carlo Vijiolada		Nº CPF / CNPJ 00748084940		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 410.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 40.969	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 40.969	
Logradouro R CARDEAL TANGARA		Nº 218		Andar	
Bairro JARDIM VALE DAS PEROBAS II		Cidade ARAPONGAS		UF PR	
				CEP 86709-792	
				Latitude -23.415690	
				Longitude -51.456749	
Caracterização da Região					
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <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 type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro</b> 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 <b>Limites do Bairro</b>		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 240,00 m²    Testada (Frente): 12,00 m    Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos: 12,00 m    Lado Esquerdo: 20,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº Andares/Pavimentos:</b>		<b>Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades:</b>	
				<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				<b>Estado Conservação Edifício</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Edifício</b> <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					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 3 Ano Construção	
				<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso Imóvel:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Nº Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliando 2</b>	
				<b>Nº Dormitórios 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 139,36 m²    Área Comum (m²): 0,00 m²    Área Total (m²): 139,36 m² Área Averbada: 139,36 m²    Área não Averbada: _____ m²		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1    Descobertas 0    Privativas 1		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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: 26/10/2018

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?  Sim  Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?  Sim  Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?  Sim  Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?  Sim  Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?  Sim  Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?  Sim  Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  Sim  Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  Sim  Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de Contaminação?  Sim  Não

**Observações Finais**

Dados obtidos da matrícula 40.969 do 2º CRI de Arapongas-PR: casa com área construída de 139,36 m² e área do terreno de 240,00 m². 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. Trata-se de casa residencial de padrão médio aparentemente habitada, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, regular velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Cardeal Tangara nº 218.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R CARRANCHO	Nº 210	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.7 km		
	Bairro JARDIM PANORAMA	Cidade ARAPONGAS	UF PR	CEP 86708-070	Latitude -23.412118	Longitude -51.447839	
	Descrição Casa residencial contendo: Salas, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), cozinha, 02 vagas de garagem e demais dependências			Fonte de Informações Imobiliária Maria Rita		Telefone (43) 3152-5155	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2018	Valor m² R\$ 3.173,08	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 313,00	Área da Edificação (m²) 104,00
	Área Privativa 104		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R PAPAGAIO GREGO	Nº 114	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.7 km		
	Bairro CONJUNTO NOVO CENTAURO	Cidade ARAPONGAS	UF PR	CEP 86709-535	Latitude -23.412317	Longitude -51.454035	
	Descrição Casa residencial contendo: Salas, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), cozinha, 02 vagas de garagem e demais dependências			Fonte de Informações Imobiliária SVR		Telefone (43) 3252-4742	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2018	Valor m² R\$ 2.916,67	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 120,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R JAPU VERDE	Nº 286	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1 km		
	Bairro JARDIM VALE DAS PEROBAS	Cidade ARAPONGAS	UF PR	CEP 86709-758	Latitude -23.408893	Longitude -51.460084	
	Descrição Casa residencial contendo: Salas, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), cozinha, 02 vagas de garagem e demais dependências			Fonte de Informações Imobiliária Linham		Telefone (43) 3055-3233	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2018	Valor m² R\$ 2.777,78	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 322,00	Área da Edificação (m²) 108,00
	Área Privativa 108		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R SABIA COLEIRA	Nº 386	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 0.8 km		
	Bairro CONJUNTO CENTAURO	Cidade ARAPONGAS	UF PR	CEP 86709-300	Latitude -23.410174	Longitude -51.455071	
	Descrição Casa residencial contendo: Salas, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), cozinha, 02 vagas de garagem e demais dependências			Fonte de Informações Imobiliária Panorama		Telefone (43) 3055-3711	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2018	Valor m² R\$ 2.975,21	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 300,00	Área da Edificação (m²) 121,00
	Área Privativa 121		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R CARIAMA	Nº 134	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.4 km		
	Bairro VILA BERNARDES	Cidade ARAPONGAS	UF PR	CEP 86705-040	Latitude -23.416079	Longitude -51.426337	
	Descrição Sobrado residencial contendo: Salas, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), cozinha, 02 vagas de garagem e demais dependências			Fonte de Informações Imobiliária Toniêlo		Telefone (43) 3152-0089	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 29/10/2018	Valor m² R\$ 3.030,30	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 145,00	Área da Edificação (m²) 132,00
	Área Privativa 132		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I							
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo							
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	104,00	330.000,00	3.173,08	0,9000	0,9600	1,1000	0,9700	1,0000	2.977,49		
Amostra 2	120,00	350.000,00	2.916,67	0,9000	0,9800	1,0700	0,9700	1,0000	2.709,65		
Amostra 3	108,00	300.000,00	2.777,78	0,9000	0,9700	1,0700	0,9600	1,0500	2.672,55		
Amostra 4	121,00	360.000,00	2.975,21	0,9000	0,9800	1,1000	0,9700	1,0000	2.845,15		
Amostra 5	132,00	400.000,00	3.030,30	0,9000	0,9900	1,0100	1,0700	1,0500	3.137,41		
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Localização									MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.870,26
									Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 2.007,92 Valor Máximo 3.728,99

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 139,36	Valor m²: R\$ 2.870,26	Valor Edificação: R\$ 400.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 309.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 400.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 400.000,00

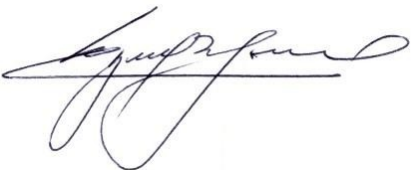
  

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 400.000,00	Valor por extenso: quatrocentos mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
40.969	0	Indefinido		139,36	R\$ 400.000,00	R\$ 309.000,00
Valor Imóvel	R\$ 400.000,00	Valor por extenso: quatrocentos 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 07/12/2018		

"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** 26/10/2018



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto** 26/10/2018



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto** 26/10/2018



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 26/10/2018

**Fotos da Amostra 1**



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 29/10/2018

**Fotos da Amostra 2**



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 29/10/2018

**Fotos da Amostra 3**



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 29/10/2018

**Fotos da Amostra 4**



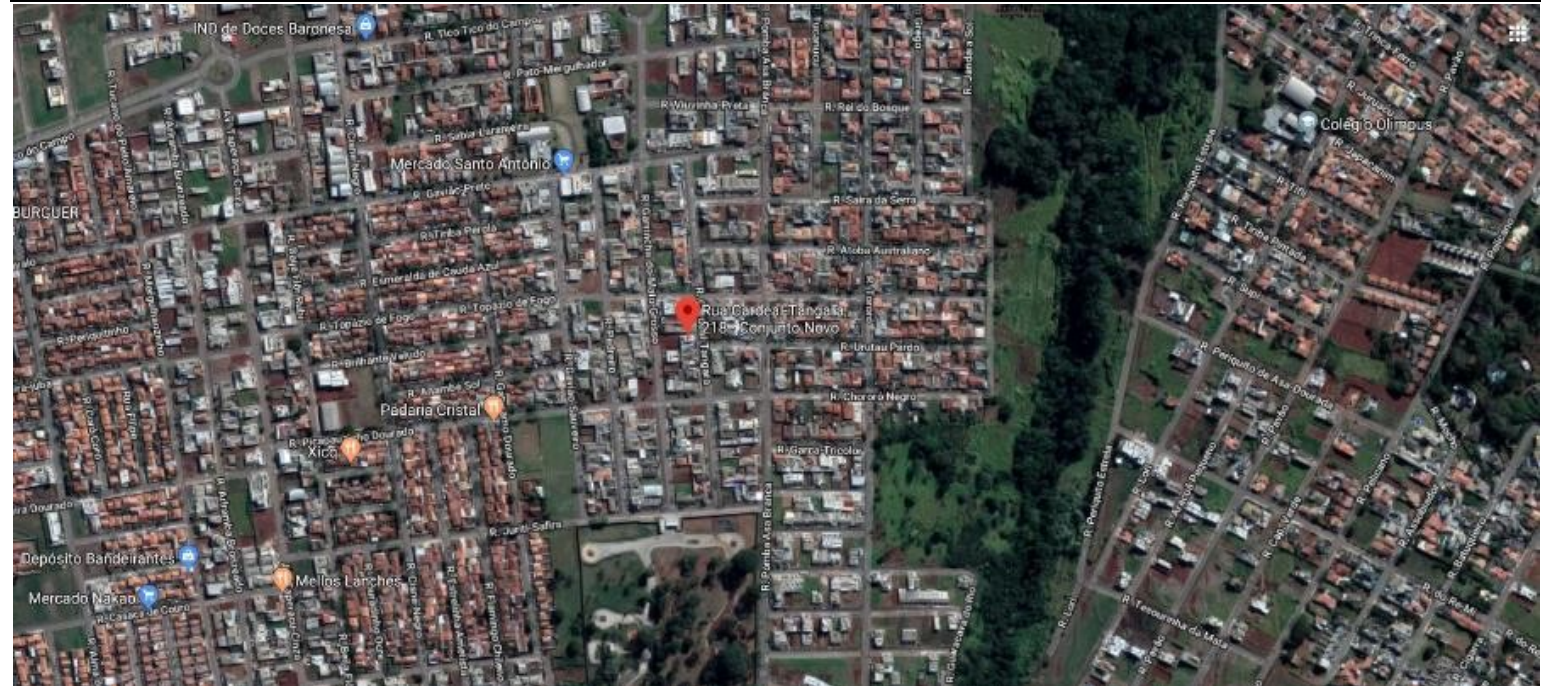
Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 29/10/2018

**Fotos da Amostra 5**



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 29/10/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa