

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário WRAW ADMINISTRADORA DE BENS EIRELI		Nº CPF / CNPJ 28697867000167		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 315.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3060/059	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 11.298	
Logradouro R Santa Albertina Berkenbrock		Nº 456		Andar	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade CAFELANDIA		UF PR	
				CEP 85415-970	
				Latitude	
				Longitude	
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 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 checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input 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 checked="" type="checkbox"/> Residencial		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 352,53 m ² Testada (Frente): 25,39 m Lado Direito: 6,96 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 22,00 m Lado Esquerdo: 22,36 m			
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 checked="" 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:	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Nº de Elevadores:	
		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		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
		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 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Terreno sem benfeitorias.		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 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: Terreno sem benfeitorias. Total de Banheiros: 0					
Fachada Principal Terreno sem benfeitorias.		Esquadrias Terreno sem benfeitorias.		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 0,00 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 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

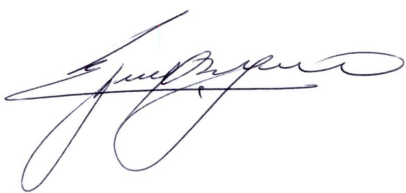
- Data da Vistoria: 22/05/2024
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | Sim | Não |
| Foi fornecido apenas a matrícula do imóvel. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Não foi fornecido IPTU. | | |
| 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de um terreno sem benfeitorias. | | |
| 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Trata-se de um terreno sem benfeitorias. | | |
| 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 11.298 do RGI de Cafelândia - PR.

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

1	Logradouro Rua Francisco Grignani	Nº S / N	Andar	Complemento Quadra 09 - Lote 16	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Ravena	Cidade Cafelândia	UF PR	CEP 85415-000	Latitude 0
	Descrição Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias		Fonte de Informações Thiago Henrique		Telefone (45) 99934-4421
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00		Data Venda / Oferta 22/05/2024	Valor m² R\$ 419,58	Padrão Normal//Médio
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 357,50		Área da Edificação (m²) 0,00
2	Logradouro Rua Francisco Grignani	Nº S / N	Andar	Complemento Quadra 04 - Lote 05	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Ravena	Cidade Cafelândia	UF PR	CEP 85415-000	Latitude 0
	Descrição Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias		Fonte de Informações Thiago Henrique		Telefone (45) 99934-4421
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00		Data Venda / Oferta 22/05/2024	Valor m² R\$ 441,18	Padrão Normal//Médio
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 340,00		Área da Edificação (m²) 0,00
3	Logradouro Rua Maria Destefani Grigio	Nº S / N	Andar	Complemento Quadra 04 - Lote 04	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Ravena	Cidade Cafelândia	UF PR	CEP 85415-000	Latitude 0
	Descrição Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias		Fonte de Informações Thiago Henrique		Telefone (45) 99934-4421
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00		Data Venda / Oferta 22/05/2024	Valor m² R\$ 441,18	Padrão Normal//Médio
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 340,00		Área da Edificação (m²) 0,00
4	Logradouro Rua Sandro Grudka	Nº S / N	Andar	Complemento Quadra 06 - Lote 15	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Ravena	Cidade Cafelândia	UF PR	CEP 85415-000	Latitude 0
	Descrição Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias		Fonte de Informações Thiago Henrique		Telefone (45) 99934-4421
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00		Data Venda / Oferta 22/05/2024	Valor m² R\$ 419,58	Padrão Normal//Médio
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 357,50		Área da Edificação (m²) 0,00
5	Logradouro Rua Enedina Maltezo Cardoso	Nº S / N	Andar	Complemento Quadra 06 - Lote 16	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Ravena	Cidade Cafelândia	UF PR	CEP 85415-000	Latitude 0
	Descrição Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias		Fonte de Informações Thiago Henrique		Telefone (45) 99934-4421
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00		Data Venda / Oferta 22/05/2024	Valor m² R\$ 419,58	Padrão Normal//Médio
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 0
	Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 357,50		Área da Edificação (m²) 0,00

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III					
Metodologia: Método Evolutivo										
Cálculo do Coeficiente de Depreciação										
N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.		
1	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000		
2	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000		
3	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000		
4	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000		
5	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000		
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno										
N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno	
1	150.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	398,60	0,00	0,95	150.000,00	
2	150.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	419,12	0,00	0,95	150.000,00	
3	150.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	419,12	0,00	0,95	150.000,00	
4	150.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	398,60	0,00	0,95	150.000,00	
5	150.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	398,60	0,00	0,95	150.000,00	
Homogeneização										
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais		Homogeneização (R\$/m²)						
Amostra 1	357,50	419,58		403,28						
Amostra 2	340,00	441,18		421,39						
Amostra 3	340,00	441,18		419,28						
Amostra 4	357,50	419,58		403,28						
Amostra 5	357,50	419,58		403,28						
Fatores:										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS								410,10		
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo	287,07		
							Valor Máximo	533,13		
Determinação Valor Terreno										
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	352,53	411,31	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	411,31	145.000,00
Determinação Valor Construção										
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000			
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.		Custo	Valor				
0,00	1.000,00	0,000	0,0000		0,00	0,00				
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total		
145.000,00			0,00			1,0000		145.000,00		
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 352,53					Valor m²: R\$ 411,31			Valor Terreno: R\$ 145.000,00		
Área da Edificação (m²): 0,00					Valor m²: R\$ 0,00			Valor Edificação: R\$ 0,00		
Valor de Liquidez: R\$ 103.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 145.000,00		
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 145.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 145.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e cinco mil reais								
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
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				
11.298	0	Indefinido		352,53	R\$ 145.000,00	R\$ 103.000,00				
Valor Imóvel	R\$ 145.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e cinco 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 23/05/2024										

"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 Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 22/05/2024



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
 Data Foto 22/05/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 22/05/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/05/2024

Fotos da Amostra 3

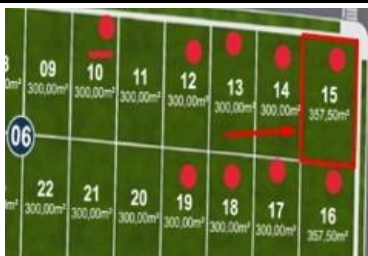


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/05/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 22/05/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

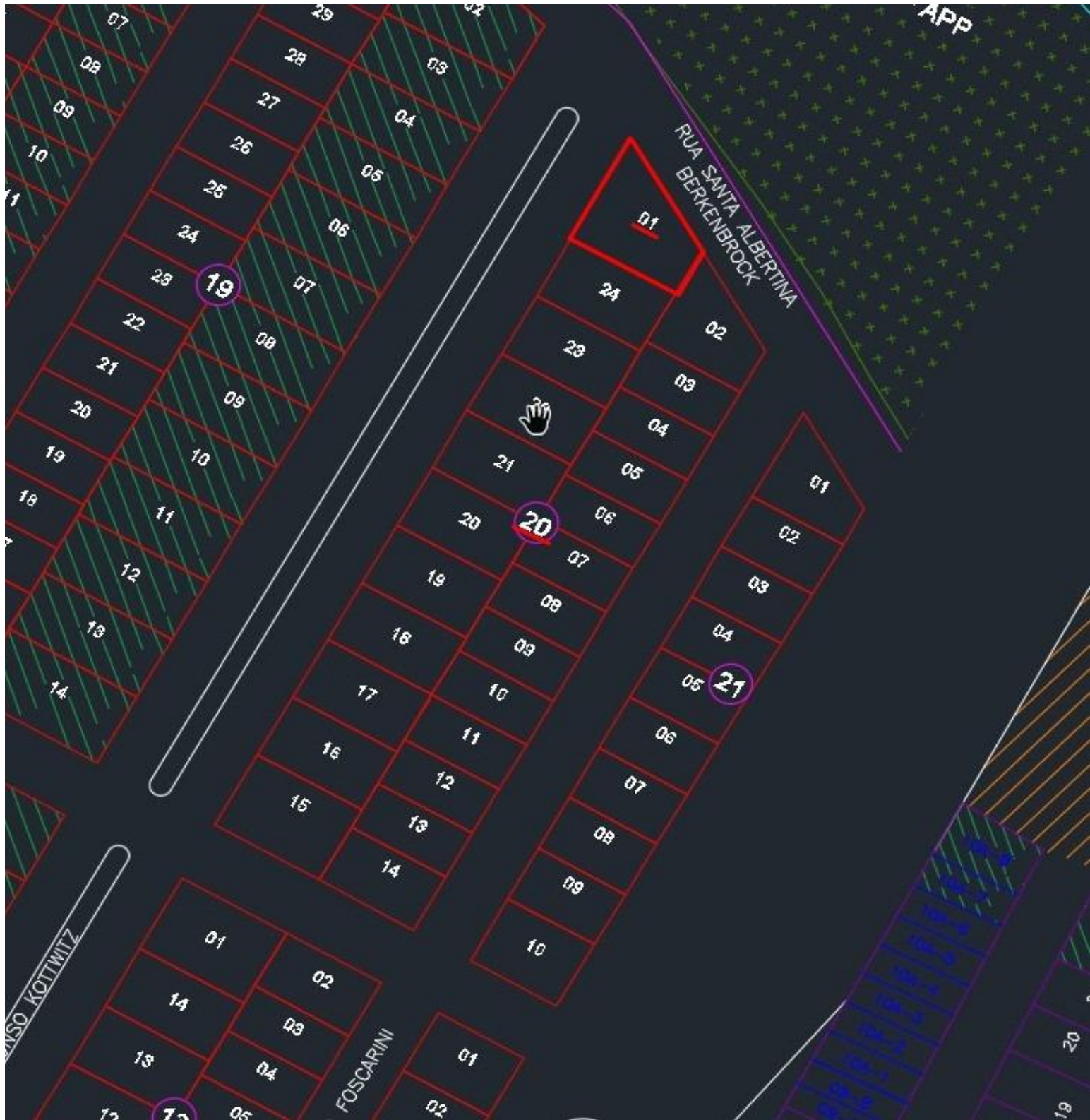
Descrição

Data Foto 22/05/2024

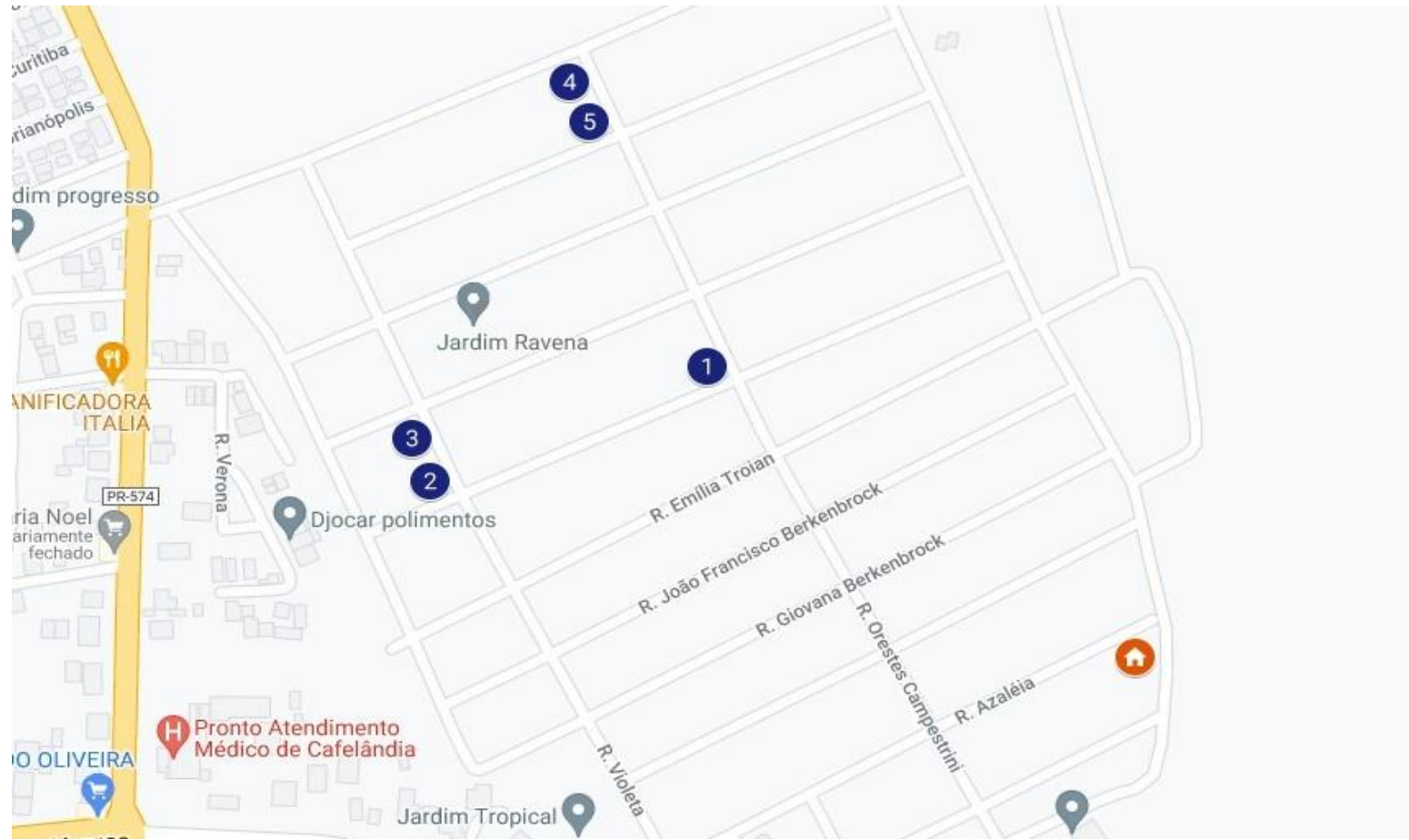
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa