

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Andrei Brandao Rocha			Nº CPF / CNPJ 07170082900			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 51.919			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 51.919			
Logradouro R NOSSA SENHORA APARECIDA			Nº 1283			Andar		Complemento	
Bairro/Setor RIO DA ONCA			Cidade MATINHOS			UF PR		CEP 83260-000	Latitude -25.793390 Longitude -48.544450
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Baixo/Popular ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: <u>522,27</u> m² Testada (Frente): <u>18,00</u> m Lado Direito: <u>30,00</u> m Fração Ideal: <u>100,000000</u> % Fundos <u>18,00</u> m Lado Esquerdo: <u>29,63</u> m				
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Normal/Médio ☒ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: <u>78,42</u> m² Área Comum (m²): <u>0,00</u> m² Área Total (m²): <u>78,42</u> m² Área Averbada: <u>78,42</u> m² Área não Averbada <u>0</u> m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 4 Privativas 4			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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:

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

A vistoria foi realizada externamente, o padrão foi estimado conforme amostras encontradas próximas ao imóvel avaliando.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R DA OLARIA

Nº 55

Andar

Complemento SERTAOZINHO MATINHOS PR

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade MATINHOS

UF PR

CEP 83260-000

Latitude -25.813852

Longitude -48.549184

Descrição CS

Fonte de Informações Garten Imobiliária

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 17/12/2021

Valor m² R\$ 3.857,14

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 70,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R PONTA GROSSA

Nº 670

Andar

Complemento BOM RETIRO MATINHOS PR

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade MATINHOS

UF PR

CEP 83260-000

Latitude -25.808429

Longitude -48.541544

Descrição CS

Fonte de Informações Marivania Rocha Imóveis

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00

Data Venda / Oferta 17/12/2021

Valor m² R\$ 4.333,33

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 60,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R 7 DE SETEMBRO

Nº 207

Andar

Complemento MATINHOS PR

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade MATINHOS

UF PR

CEP 83260-000

Latitude -25.800730

Longitude -48.530260

Descrição CS

Fonte de Informações V3 IMOBILIÁRIA

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 17/12/2021

Valor m² R\$ 5.000,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 60,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R CURITIBA

Nº 446

Andar

Complemento CENTRO MATINHOS PR

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade MATINHOS

UF PR

CEP 83260-000

Latitude -25.832023

Longitude -48.543767

Descrição CS

Fonte de Informações Luiz Fernando de Souza

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 17/12/2021

Valor m² R\$ 3.125,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 80,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R BERTIOGA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade MATINHOS

UF PR

CEP 83260-000

Latitude -25.795116

Longitude -48.530357

Descrição CS

Fonte de Informações Riviera Imóveis

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00

Data Venda / Oferta 17/12/2021

Valor m² R\$ 3.823,53

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 68,00

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

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	70,00	270.000,00	3.857,14	0,9000	1,1140	1,0000	3.867,17
Amostra 2	60,00	260.000,00	4.333,33	0,9000	0,9450	1,0000	3.685,50
Amostra 3	60,00	300.000,00	5.000,00	0,9000	1,0000	0,8830	3.973,50
Amostra 4	80,00	250.000,00	3.125,00	0,9000	1,0000	1,0000	2.812,50
Amostra 5	68,00	260.000,00	3.823,53	0,9000	0,9450	1,0000	3.251,91
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS			3.518,12
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção				Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 2.462,68
							Valor Máximo 4.573,55

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 78,42		Valor m²: R\$ 3.518,12		Valor Edificação: R\$ 275.890,97		
Valor de Liquidez: R\$ 217.100,00		Valor Imóvel:		R\$ 276.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 276.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 276.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e seis 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
51.919	0	Indefinido		78,42	R\$ 276.000,00	R\$ 217.100,00
Valor Imóvel	R\$ 276.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e seis mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.			Nome do Avaliador FERNANDO JOSE NERONE		CREA / CAU N/A	
Local e Data MARINGÁ 17/12/2021						

"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 imóvelavaliado, 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



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Quintal
Descrição
Data Foto



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

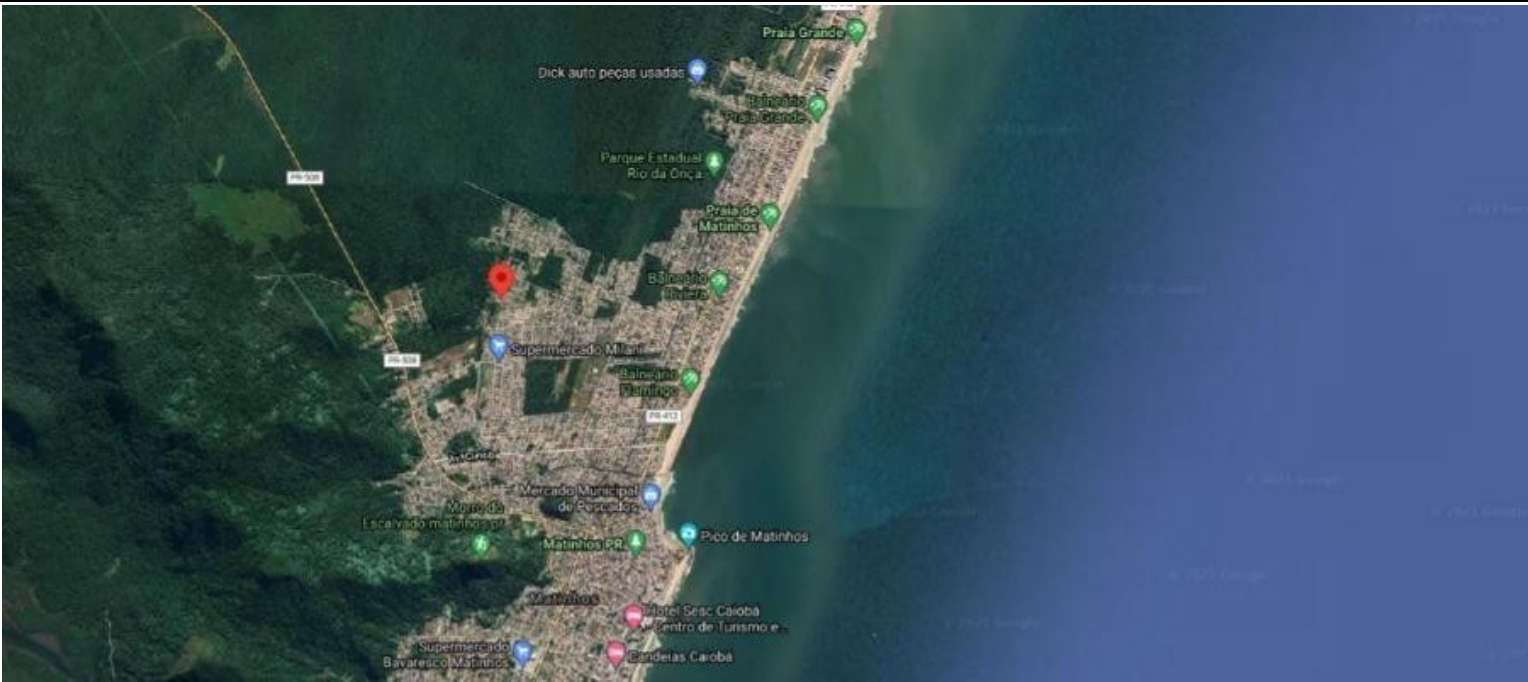


Representação Dormitório

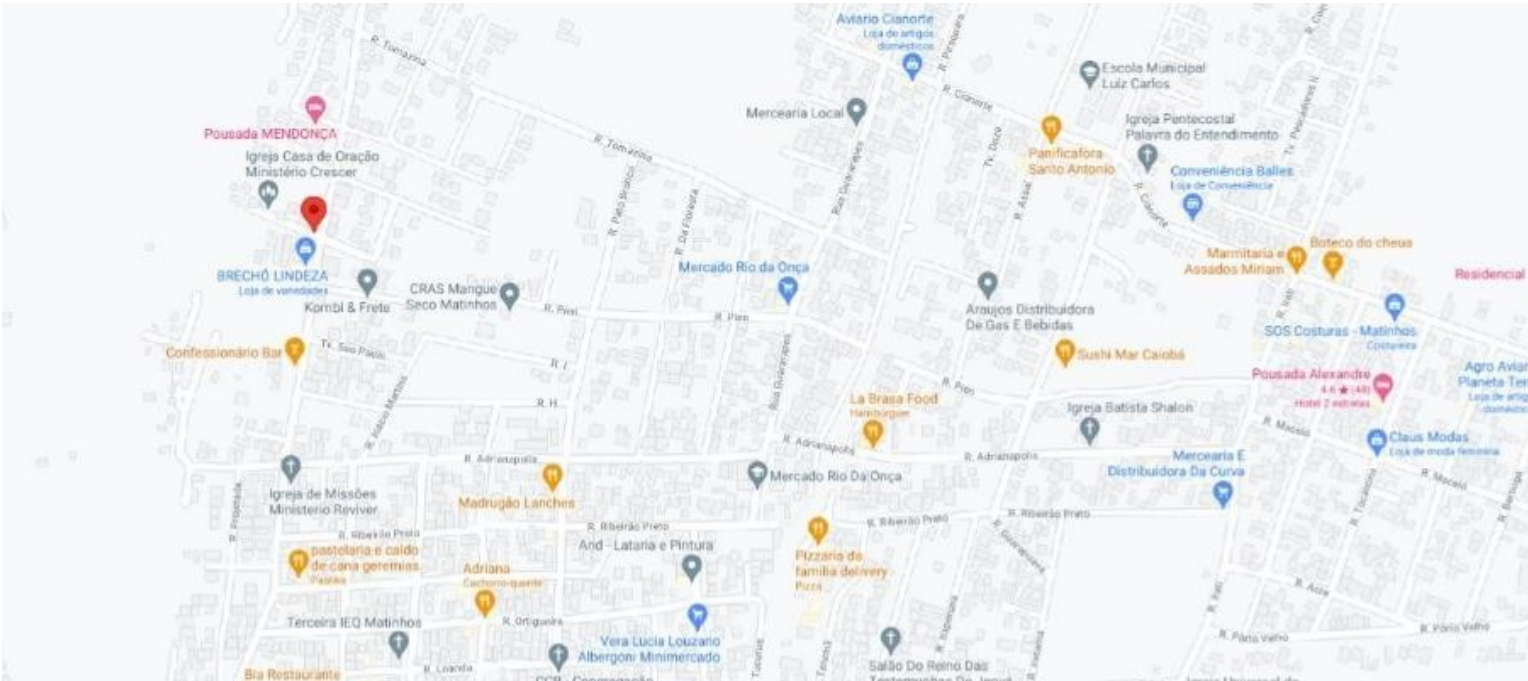
Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valores (R\$)			
Terreno e edificações:	R\$ 276.000,00	Máquinas e equipamentos:	
Informações Complementares			
Apenas um imóvel	Sim	Propriedade do imóvel:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim
Prazos previstos para alienação			
Prazo mínimo - vli máximo:	36 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	36 (meses)
Despesas Mensais (R\$)			
Manutenção/Conservação:		Vigilância:	
Taxa mínima de Energia e Água:	R\$ 50,00	Condomínio:	
Outros:		Não há despesas mensais:	☒
Outras Despesas (Não Mensais)			
IPTU:	R\$ 441,95	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	12
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R\$ 455,00	Despesas cartorárias:	R\$ 2.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		
Resultado			
VLI mínimo:	R\$ 217.100,00	VLI máximo:	R\$ 217.100,00