

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Carlos Alberto Pereira Lopes		Nº CPF / CNPJ 29482929802		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 600.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 19.855	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 19.855	
Logradouro AV MARANHÃO		Nº 1760		Andar	
Bairro/Setor		Cidade IVAIPORA		UF PR	
		CEP 86870-000		Latitude -24.241658	
				Longitude -51.665473	
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 type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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 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 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"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 459,29 m ² Testada (Frente): 15,12 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 15,49 m Lado Esquerdo: 30,00 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 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input 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 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 <u>SOBRADO</u>		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 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: 2	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
				Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 229,79 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 229,79 m ² Área Averbada: 229,79 m ² Área não Averbada 0 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: 15/09/2022

- 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

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

1	Logradouro AV PRESIDENTE TANCREDO NEVES	Nº 3720	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade IVAIPORA	UF PR	CEP 86870-000	Latitude -24.236906
	Descrição CASA		Fonte de Informações IMOB. CLASSINET		Telefone (43) 3472-3306
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 595.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2022	Valor m² R\$ 3.216,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 185		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro Rua marechal Floriano Peixoto	Nº 10	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim São Domingos	Cidade Ivaiporã	UF PR	CEP 86870-000	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações IMOB. CLASSINET		Telefone (43) 3472-3306
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2022	Valor m² R\$ 4.838,71	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 155		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro Rua Sebastião Correia Ezidio Campos	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Residencial Porto Belo	Cidade Ivaiporã	UF Pr	CEP 86870-000	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações IMOB. CLASSINET		Telefone (43) 3472-3306
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 569.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2022	Valor m² R\$ 3.793,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro R JOAO VITOR DE ANDRADE	Nº 207	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade IVAIPORA	UF PR	CEP 86870-000	Latitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações DELMA ZANETTI IMOB.		Telefone (43) 3472-0638
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2022	Valor m² R\$ 4.329,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 173,25		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro R PROFESSORA DIVA PROENCA	Nº 3111	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade IVAIPORA	UF PR	CEP 86870-000	Latitude -24.238325
	Descrição CASA		Fonte de Informações DELMA ZANETTI IMOB.		Telefone (43) 3472-0638
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 12
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2022	Valor m² R\$ 2.916,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 240		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	185,00	595.000,00	3.216,22	0,8500	1,0300	1,0000	2.815,80	
Amostra 2	155,00	750.000,00	4.838,71	0,8500	0,9720	0,8110	3.242,17	
Amostra 3	150,00	569.000,00	3.793,33	0,8500	0,9720	0,8110	2.541,71	
Amostra 4	173,25	750.000,00	4.329,00	0,8500	0,9840	1,0000	3.620,78	
Amostra 5	240,00	700.000,00	2.916,67	0,8500	1,0470	1,0000	2.595,69	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.963,23
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.074,26 Valor Máximo 3.852,20

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 229,79	Valor m²: R\$ 2.963,23	Valor Edificação: R\$ 680.920,62
Valor de Liquidez: R\$ 487.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 680.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 680.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 680.000,00	Valor por extenso: seiscentos e oitenta 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
19.855	0	Indefinido		229,79	R\$ 680.000,00	R\$ 487.000,00
Valor Imóvel	R\$ 680.000,00	Valor por extenso: seiscentos e oitenta 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

<p>Local e Data</p> <p>MARINGÁ</p> <p>15/09/2022</p>	
--	---

"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

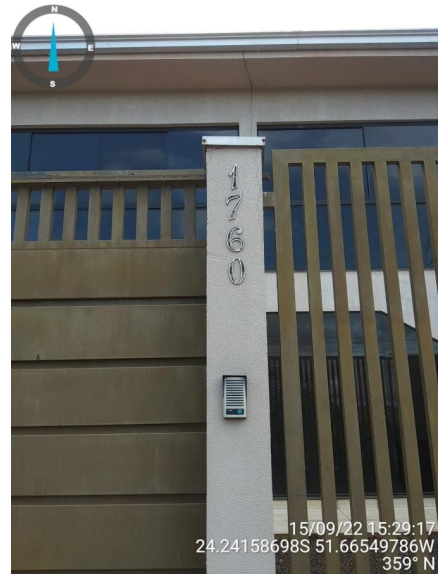
Data Foto 15/09/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 15/09/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 15/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/09/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Cozinha
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto

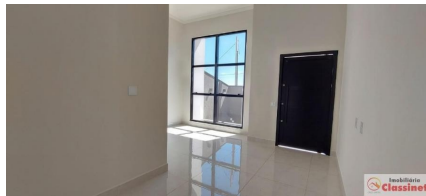


Representação Cozinha
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 4

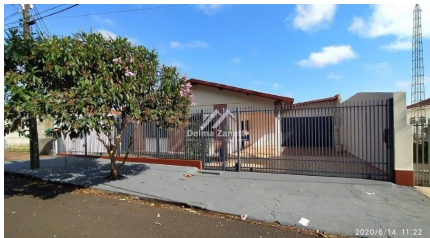


Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 5

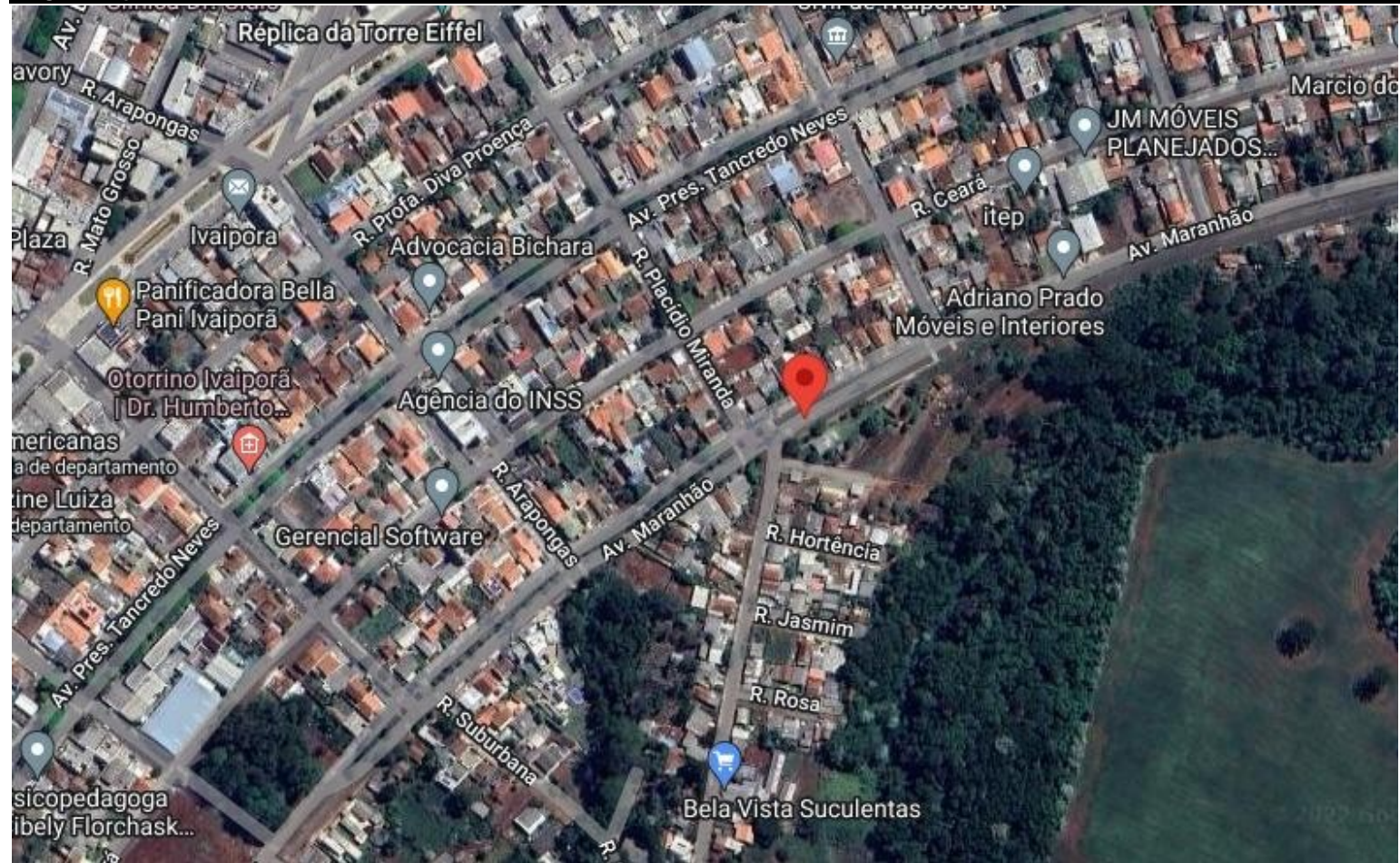


Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto

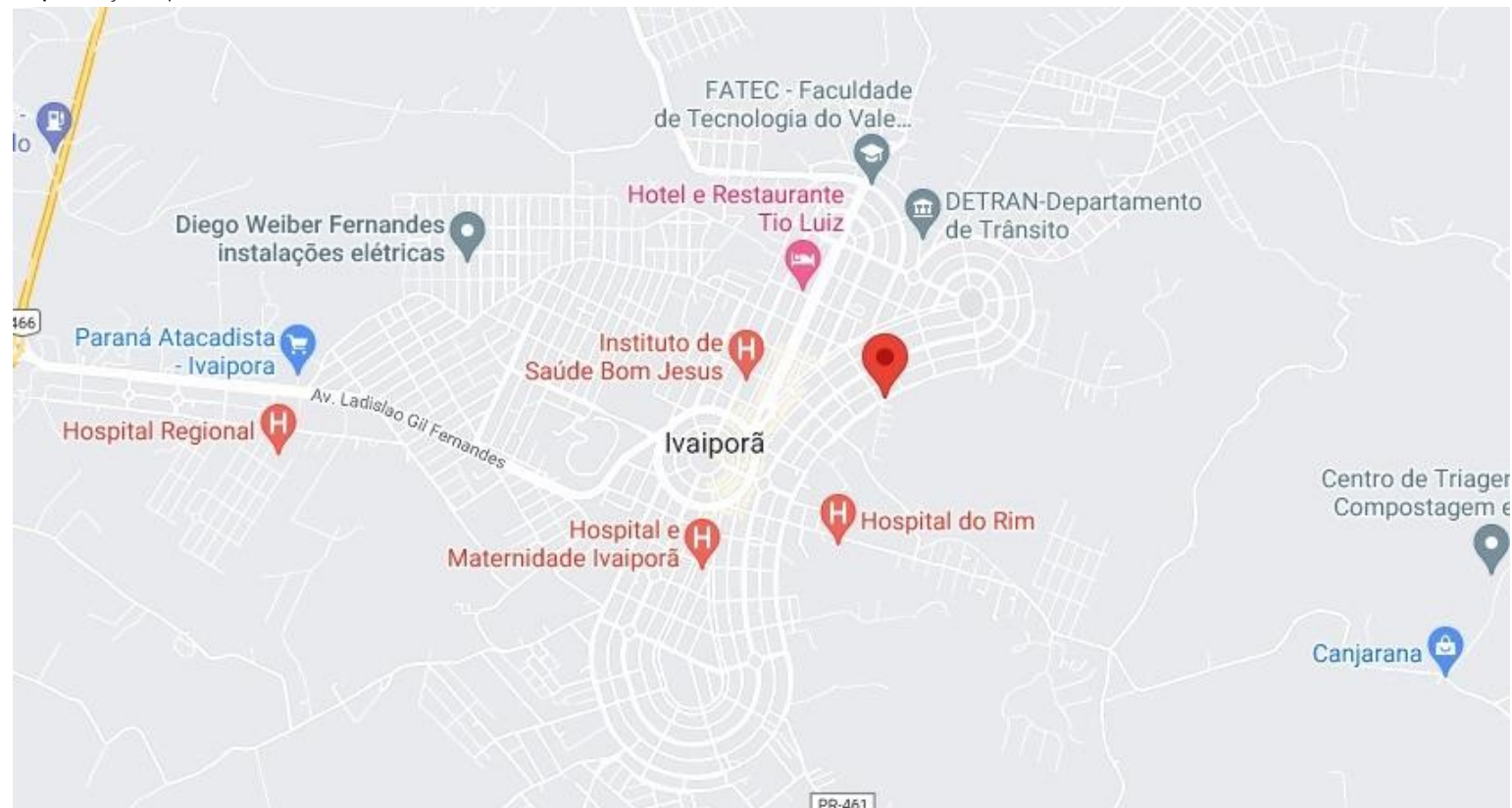


Representação Cozinha
 Descrição
 Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio
Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos
Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021

Valores (R\$)			
Terreno e edificações:	R\$ 680.000,00	Máquinas e equipamentos:	
Informações Complementares			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim
Prazos previstos para alienação			
Prazo mínimo - vli máximo:	12 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	12 (meses)
Despesas Mensais (R\$)			
Manutenção/Conservação:	R\$ 0,00	Vigilância:	R\$ 0,00
Taxa mínima de Energia e Água:	R\$ 50,00	Condomínio:	
Outros:	R\$ 0,00	Não há despesas mensais:	<input checked="" type="checkbox"/>
Outras Despesas (Não Mensais)			
IPTU:	R\$ 1.370,57	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	9
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R\$ 700,00	Despesas cartorárias:	R\$ 3.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		
Resultado			
VLI mínimo:	R\$ 487.000,00	VLI máximo:	R\$ 487.000,00