

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Paulo Cesar Peres Alda

Nº CPF / CNPJ 00912998962

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda R\$ 850.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 12.223

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 1

Matrícula 12.223

Logradouro R UBERLANDIA

Nº 337

Andar

Complemento

Bairro/Setor JARDIM ALVORADA

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86062-600

Latitude -23.308983

Longitude -51.190403

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

☒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: 250,00 m²

Testada (Frente): 10,00 m

Lado Direito: 25,00 m

Fração Ideal: 100,000000 %

Fundos 10,00 m

Lado Esquerdo: 25,00 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

☐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

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

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: Industrial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 2

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Aluminio

Nº Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 3

Dimensões

Área Privativa: 175,43 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 175,43 m²

Área Averbada: 175,43 m²

Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1

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

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?

Amostras:

1

Logradouro Londrina - PR

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Santa Rosa

Cidade Londrina

UF PR

CEP 86061-490

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações IMOBILIARIA MONACO

Telefone (43) 3338-9090

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2022

Valor m² R\$ 6.125,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 160,00

Área Privativa 160

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R CAROLINA VIEIRA NETTO

Nº 85

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM CENTRAL PARK

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86061-490

Latitude -23.318180

Longitude -51.191210

Descrição CASA

Fonte de Informações HS Imoveis

Telefone (43) 3323-9220

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 980.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2022

Valor m² R\$ 6.363,64

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 154,00

Área Privativa 154

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R GUADALAJARA

Nº 56

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SANTA ROSA

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86050-100

Latitude -23.333289

Longitude -51.170398

Descrição CASA

Fonte de Informações ZBM NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Telefone (43) 3324-2384

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 950.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2022

Valor m² R\$ 5.080,21

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 187,00

Área Privativa 187

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro Londrina - PR

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Guanabara

Cidade Londrina

UF PR

CEP 86050-100

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações Imoblist

Telefone (44) 3142-1021

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2022

Valor m² R\$ 5.625,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 160,00

Área Privativa 160

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R JONATAS SERRANO

Nº 1137

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor QUEBEC

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86060-220

Latitude -23.319269

Longitude -51.174725

Descrição CASA

Fonte de Informações Veneza Imóveis

Telefone (43) 3371-0003

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00

Data Venda / Oferta 30/12/2022

Valor m² R\$ 4.663,21

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 12,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 193,00

Área Privativa 193

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	160,00	980.000,00	6.125,00	0,8800	1,0000	1,0000	5.390,00
Amostra 2	154,00	980.000,00	6.363,64	0,8800	0,9430	1,0000	5.280,80
Amostra 3	187,00	950.000,00	5.080,21	0,8800	0,9850	1,0000	4.403,53
Amostra 4	160,00	900.000,00	5.625,00	0,8800	1,0000	1,0000	4.950,00
Amostra 5	193,00	900.000,00	4.663,21	0,8800	1,0000	1,0000	4.103,62
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							4.825,59
MÉDIAS DAS AMOSTRAS							3.377,91
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo Valor Máximo 6.273,27

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 175,43

Valor m²: R\$ 4.825,59

Valor Edificação: R\$ 846.553,25

Valor de Liquidez: R\$ 610.400,00

Valor Imóvel: R\$ 850.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 850.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação R\$ 850.000,00

Valor por extenso: oitocentos e cinquenta 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
12.223	0	Indefinido		175,43	R\$ 850.000,00	R\$ 610.400,00
Valor Imóvel	R\$ 850.000,00	Valor por extenso: oitocentos e cinquenta 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 02/01/2023		

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/01/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 02/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/01/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/01/2023

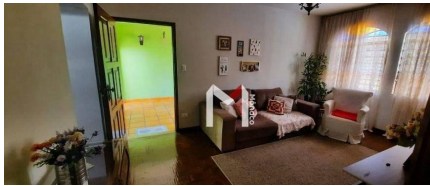


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/01/2023

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

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

Fotos da Amostra 5

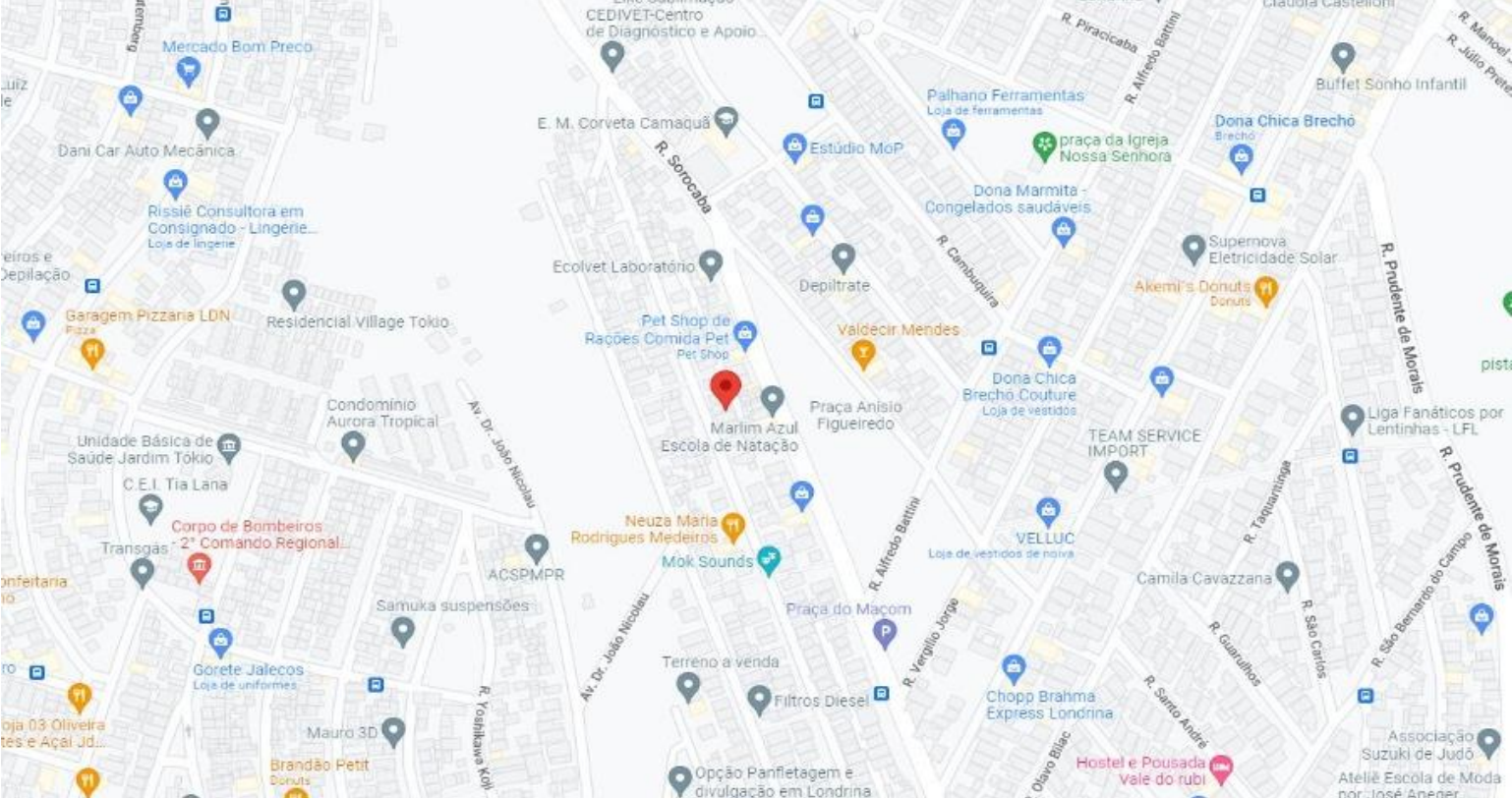


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

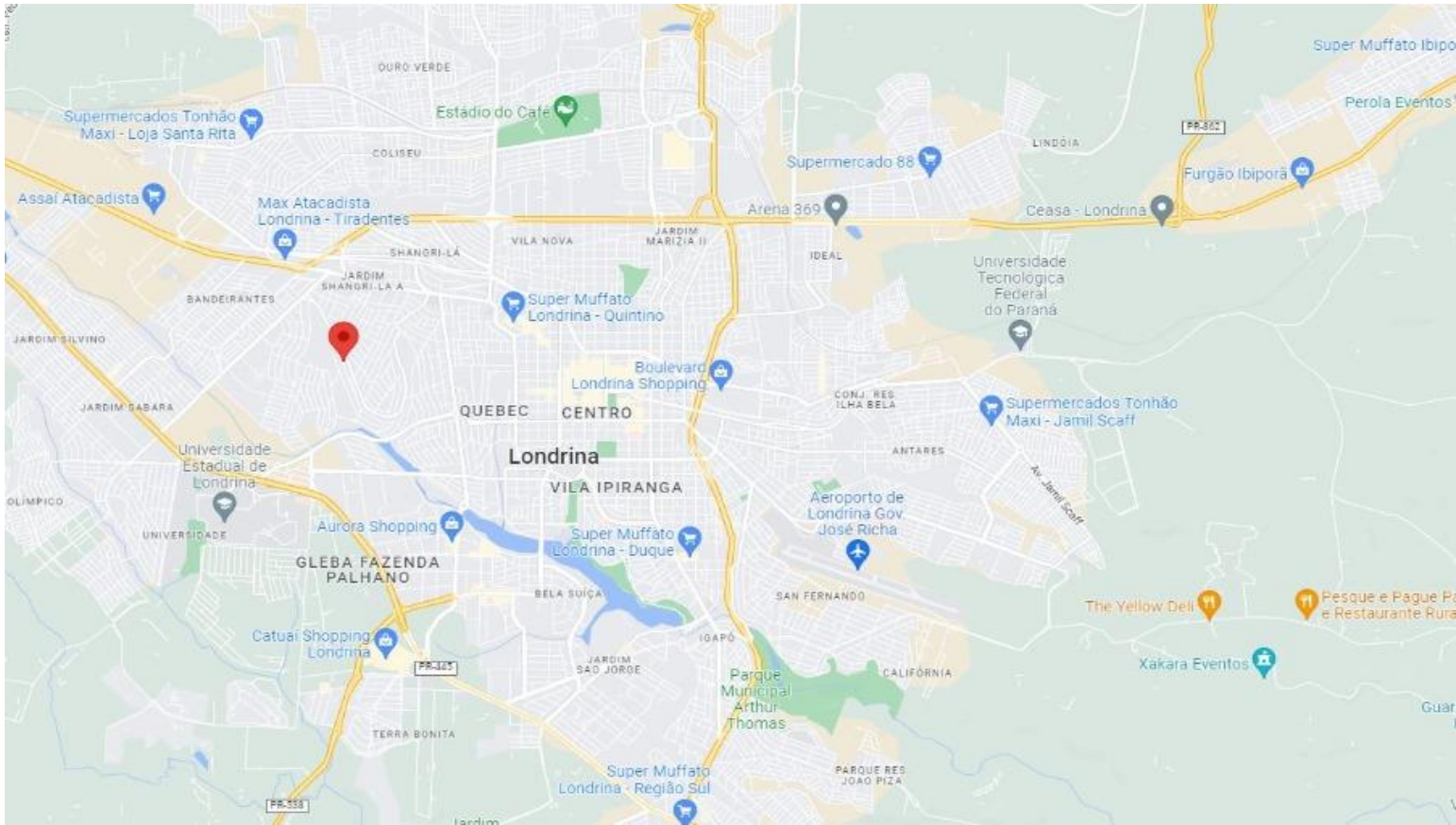


Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto

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\$ 850.000,00

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:

☒**Outras Despesas (Não Mensais)**

IPTU:

R\$ 1.000,00

Mês de pagto do IPTU (1 a 12):

12

Custo anual com avaliação/reavaliação:

R\$ 450,00

Despesas cartorárias:

R\$ 3.000,00

ITBI sobre valor do imóvel (%)

2,00%

Resultado

VLI mínimo:

R\$ 610.400,00

VLI máximo:

R\$ 610.400,00