Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JEFFERSON KENNEDY DE CAMPOS SILVA	**Nº CPF / CNPJ** 05785186942	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 500.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010342307

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 26.996			
Logradouro AV TUPASSI	**Nº** 5507	**Andar**	**Complemento**		
Bairro/Setor JARDIM PROGRESSO	**Cidade** ASSIS CHATEAUBRIAND	**UF** PR	**CEP** 85935-000	**Latitude** -24.385700	**Longitude** -53.519327

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [ ] Residencial Unifamiliar
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Outro - Descrever Abaixo
- [x] Comercial
- [ ] Industrial

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] 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
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [x] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] 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
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 240,00 m² | Testada (Frente): 6,00 m | Lado Direito: 40,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % | Fundos 6,00 m | Lado Esquerdo: 40,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] 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

N° de Pavimentos:	**N° Unidades Por Andar:**	**N° Total de Unidades no condomínio:**	**N° de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Comercial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [ ] Bom/Boa
- [x] 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
- [x] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [ ] Bom/Boa
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Comercial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 0

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 2	**Nº Dormitórios** 0

Dimensões

Área Privativa: 140,68 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 140,68 m²

Área Averbada: 140.68 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 0

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?
- [x] Sim
- [ ] Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 09/04/2024

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

Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 26.996 do 1° CRI de Assis Chateaubriand - PR.Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

Amostras:

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

1	**Logradouro** Travessa Luís Osíres Morgan	**Nº** S / N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Assis Chateaubriand	**Cidade** Assis Chateaubriand	**UF** PR	**CEP** 85935-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias			**Fonte de Informações** ERLOPES IMOVEIS			**Telefone** (41) 99681-6779
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 155.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/04/2024	**Valor m²** R$ 511,55	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 303,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
2	**Logradouro** Rua Roma	**Nº** S / N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** Assis Chateaubriand	**UF** PR	**CEP** 85935-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias			**Fonte de Informações** Chalé Imóveis			**Telefone** (44) 99768-6172
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 130.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/04/2024	**Valor m²** R$ 480,77	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 270,40	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
3	**Logradouro** Ramal X	**Nº** S / N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Jardim Veneza II	**Cidade** Assis Chateaubriand	**UF** PR	**CEP** 85935-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias			**Fonte de Informações** Chalé Imóveis			**Telefone** (44) 99768-6172
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 110.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/04/2024	**Valor m²**	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 230,40	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
4	**Logradouro** Rua Gabriel Bertola	**Nº** S / N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** Assis Chateaubriand	**UF** PR	**CEP** 85935-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias			**Fonte de Informações** Chalé Imóveis			**Telefone** (44) 99768-6172
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 110.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/04/2024	**Valor m²** R$ 523,81	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
5	**Logradouro** Rua João Negrão	**Nº** S / N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Jardim Itaipú	**Cidade** Assis Chateaubriand	**UF** PR	**CEP** 85935-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias			**Fonte de Informações** Chalé Imóveis			**Telefone** (44) 99768-6172
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Ótimo(a)
	Valor Venda / Oferta R$ 110.000,00	**Data Venda / Oferta** 09/04/2024	**Valor m²** R$ 419,05	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 262,50	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	

Tabela de homogenização

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	60	0,00	0	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000
2	60	0,00	0	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000
3	60	0,00	0	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000
4	60	0,00	0	Novo	0,00	0,0000	0,00	1,0000
5	60	0,00	0	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	155.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	460,40	0,00	0,90	155.000,00
2	130.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	432,69	0,00	0,90	130.000,00
3	110.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	429,69	0,00	0,90	110.000,00
4	110.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	471,43	0,00	0,90	110.000,00
5	110.000,00	0,00	1.000,00	0,000	1,0000	377,14	0,00	0,90	110.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	303,00	511,55	1,0300	1,0000	481,01
Amostra 2	270,40	480,77	1,0200	1,0000	445,68
Amostra 3	230,40	477,43	0,9900	1,0000	433,82
Amostra 4		523,81	0,9800	1,0000	470,47
Amostra 5	262,50	0,00	1,0100	1,0500	406,38
Fatores:			**MÉDIAS DAS AMOSTRAS**		447,47
(1) - Área, (2) - Fator Localização			Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Minimo 313,23
					Valor Máximo 581,71

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R$/m²)	Valor (R$)
1	240,00	445,83	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	445,83	107.000,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	15,00	25	Regular	0,00	0,0000	0,00	0,8220

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
140,68	2.273,71	0,000	0,8220	1.869,49	263.000,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
107.000,00	263.000,00	1,0000	370.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 240,00	Valor m²: R$ 445,83	Valor Terreno: R$ 107.000,00
Área da Edificação (m²): 140,68	Valor m²: R$ 1.869,49	Valor Edificação: R$ 263.000,00
Valor de Liquidez: R$ 262.000,00	Valor Imóvel:	R$ 370.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 370.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 107.000,00	Valor por extenso: cento e sete mil reais
Valor Edificação	R$ 263.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e três 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
26.996	0	Indefinido		140,68	R$ 370.000,00	R$ 262.000,00

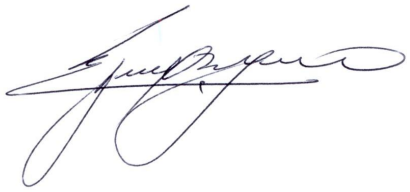
Valor Imóvel	R$ 370.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta mil reais

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
10/04/2024



"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 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 09/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista do vizinho
Data Foto 09/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vista do vizinho
Data Foto 09/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/04/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/04/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/04/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/04/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/04/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/04/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa