Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário THAIS NAYARA MOREIRA ALVES	**Nº CPF / CNPJ** 09083249956	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 550.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010349069

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 46461			
Logradouro R Beija Flor	**Nº** 430	**Andar**	**Complemento** 18, 19 E 19-A -C 03		
Bairro/Setor VILA NOVA PORA	**Cidade** IVAIPORA	**UF** PR	**CEP** 86870-000	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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

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	[x] 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: 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 [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: 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
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 2

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: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 2
Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 1
Nº Dormitórios 3		

Dimensões

Área Privativa: 142,22 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 142,22 m²

Área Averbada: 142.22 m² Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 1 **Privativas** 2

Face Imóvel
- [x] 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: 16/08/2023

	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]	[ ]
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 46.461 do CRI de Ivaiporã - PR. Conforme IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Beija Flor nº 430. Conforme Matrícula o endereço é Rua Ascânio Mendonça, 430.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** Rua Santa Clara	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Centro	**Cidade** Ivaiporã	**UF** PR	**CEP** 86870-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição "Terreno plano, meio de quadra, em zoneamento ZEIS de produção Habitacional. "			**Fonte de Informações** Rafael Matias Corretor			**Telefone** (47) 99215-2095
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 125.000,00	**Data Venda / Oferta** 16/08/2023	**Valor m²** R$ 486,38	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 257,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
2	**Logradouro** Rua Alcebíades Alves	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Bela Vista	**Cidade** Ivaiporã	**UF** PR	**CEP** 86870-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição "Terreno plano, meio de quadra, em zoneamento ZEIS de produção Habitacional. "			**Fonte de Informações** Fabio proprietário			**Telefone** (47) 99957-1500
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 120.000,00	**Data Venda / Oferta** 16/08/2023	**Valor m²** R$ 436,36	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 275,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
3	**Logradouro** Rua Cuba	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Centro	**Cidade** Ivaiporã	**UF** PR	**CEP** 86870-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição "Terreno plano, meio de quadra, em zoneamento ZEIS de produção Habitacional. "			**Fonte de Informações** Hugo Silva Proprietário			**Telefone** (47) 9999-9999
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 170.000,00	**Data Venda / Oferta** 16/08/2023	**Valor m²** R$ 680,00	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 250,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
4	**Logradouro** Rua Alcebíades Alves	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Bela Vista	**Cidade** IVAIPORÃ	**UF** PR	**CEP** 86870-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição "Terreno plano, meio de quadra, em zoneamento ZEIS de produção Habitacional. "			**Fonte de Informações** Imobiliária Classinet			**Telefone** (43) 99982-1013
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 128.000,00	**Data Venda / Oferta** 16/08/2023	**Valor m²** R$ 512,00	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 250,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	
5	**Logradouro** Rua Vasco da Gama	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor Jardim Versalhes	**Cidade** Ivaiporã	**UF** PR	**CEP** 86870-000		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição "Terreno plano, meio de quadra, em zoneamento ZEIS de produção Habitacional. "			**Fonte de Informações** Imobiliária Classinet			**Telefone** (43) 99982-1013
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 129.000,00	**Data Venda / Oferta** 16/08/2023	**Valor m²** R$ 496,15	**Padrão**	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 260,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 0	

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	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
3	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
4	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000
5	0	0,00	-	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,0000

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	125.000,00	0,00	3.108,76	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	125.000,00
2	120.000,00	0,00	3.108,76	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	120.000,00
3	170.000,00	0,00	3.108,76	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	170.000,00
4	128.000,00	0,00	3.108,76	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	128.000,00
5	129.000,00	0,00	3.108,76	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	129.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	257,00	486,38	445,75
Amostra 2	275,00	436,36	403,31
Amostra 3	250,00	680,00	621,04
Amostra 4	250,00	512,00	467,61
Amostra 5	260,00	496,15	455,36

Fatores:

MÉDIAS DAS AMOSTRAS		480,00
Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	335,03
	Valor Máximo	622,20

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R$/m²)	Valor (R$)
1	250,00	480,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	480,00	120.000,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	2,00	3	Novo	0,00	0,0000	0,00	0,9820

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
142,22	3.108,76	0,000	0,9820	3.052,80	434.000,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
120.000,00	434.000,00	1,0000	554.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 250,00	Valor m²: R$ 480,00	Valor Terreno: R$ 120.000,00
Área da Edificação (m²): 142,22	Valor m²: R$ 3.051,61	Valor Edificação: R$ 434.000,00
Valor de Liquidez: R$ 390.000,00	Valor Imóvel:	R$ 554.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 554.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 120.000,00	Valor por extenso: cento e vinte mil reais
Valor Edificação	R$ 434.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e trinta e quatro 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
46461	0	Indefinido		142,22	R$ 554.000,00	R$ 390.000,00

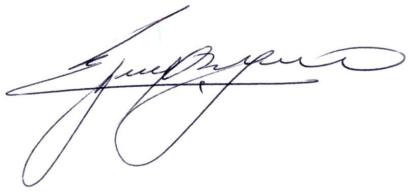
Valor Imóvel	R$ 554.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinquenta e quatro mil reais

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
06/11/2023



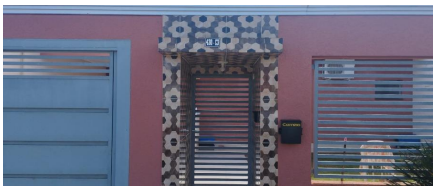
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/08/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/08/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 16/08/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/08/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa