

# Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

## Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Francisca Sonia Costa	Nº CPF / CNPJ 12092863860	Nome Empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAURA PUSSI	
Valor Compra Venda R\$ 205.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 74.639	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 2	Matrícula: 74.639	
Logradouro R PIONEIRA GENOVEVA GIUNTA	Nº 258	Andar	Complemento RESIDENCIA A
Bairro PARQUE TARUMA	Cidade MARINGÁ	UF PR	CEP 87053-680 Latitude -23.469273 Longitude -51.930433
<b>Caracterização da Região</b>			
<b>Região</b>	<b>Infraestrutura Urbana</b>		<b>Restritivos:</b>
<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	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <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		<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Tipo Pavimentação: Asfalto			
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b>	<b>Análise da Região do Bairro</b>		<b>Padrão da Região:</b>
<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque	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	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
<b>Limites do Bairro</b>			
<b>Terreno</b>			
<b>Topografia</b>	<b>Formato</b>	<b>Dimensões</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclice (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) (Acidentado)	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Área (em m²): 213,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %	Testada (Frente): 15,00 m Fundos _____ m Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m
<b>Tipo de Implantação</b>		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Contato Telefônico Acompanhante:	
<b>Condomínio / Imóvel Avaliado</b>			
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>			
<b>Nº Andares/Pavimentos:</b>	<b>Unidades Por Andar:</b>	<b>Nº Total de Unidades:</b>	<b>Valor Condomínio:</b>
			<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício: Residencial</b>	<b>Padrão de Construção do Edifício</b>
			<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo
<b>Estado Conservação Edifício</b>			
<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Infraestrutura do Edifício</b>			
<input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins	
<b>Tipo Imóvel Avaliado</b>	<b>Indício Ocupação Imóvel</b>	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b>	<b>Estado Conservação Imóvel</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft	<input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Anos 5 Ano Construção
			<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção
<b>Padrão Acabamento Imóvel</b>			
<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso Imóvel: Residencial</b>		<b>Fechamento das Paredes:</b>	
		Nº Banheiros: 0	
<b>Fachada Pintura</b>	<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado 1</b>
<b>Dimensões</b>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b>	
Área Privativa: 69,99 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	Área Total (m²): 69,99 m²	Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1
		Face Imóvel	
		<input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>	<b>Tipo Acabamento Piso</b>
			<b>Tipo Acabamento Parede</b>
			<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>

## 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

Data da Vistoria: 20/08/2020

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

## Observações Finais

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matricula e IPTU. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. O imóvel avaliado apresenta sinais de ocupado.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  Terreno

1	Logradouro R MARIO DE ASSIS TEIXEIRA		Nº 83	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro PARQUE TARUMA		Cidade MARINGÁ	UF PR	CEP 87053-656	Latitude -23.468031	Longitude -51.924307
	Descrição Terreno				Fonte de Informações Agenda.Cafe		Telefone (44) 3142-1021
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 65.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2020	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 150,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R 9303		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro PARQUE TARUMA		Cidade MARINGÁ	UF PR	CEP 87053-680	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição Terreno				Fonte de Informações Agenda.Cafe		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 60.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2020	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 150,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R PIONEIRO JOAO CUSTODIO PEREIRA		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro PARQUE TARUMA		Cidade MARINGÁ	UF PR	CEP 87053-590	Latitude -23.465401	Longitude -51.923542
	Descrição Terreno				Fonte de Informações Agenda.Cafe		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2020	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 360,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> )
	Área Privativa 0		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R WALDEMAR CAMBAROTTO		Nº 104	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro PARQUE TARUMA		Cidade MARINGÁ	UF PR	CEP 87053-659	Latitude -23.467780	Longitude -51.928380
	Descrição Terreno				Fonte de Informações Agenda.Cafe		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2020	Valor m <sup>2</sup>	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 313,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> )
	Área Privativa 0		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R ANTONIA CAPOTI FERNANDES		Nº 742	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro PARQUE TARUMA		Cidade MARINGÁ	UF PR	CEP 87053-610	Latitude -23.466075	Longitude -51.924043
	Descrição Casa				Fonte de Informações Marly Imóveis		Telefone (44) 3023-5800
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 199.000,00	Data Venda / Oferta 21/08/2020	Valor m <sup>2</sup> R\$ 2.653,33	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> ) 150,00	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 75,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m <sup>2</sup> )			Vida Útil (em anos) 70	

# Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno: 74.639

## Tabela de homogenização

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %		Coef. Deprec.
							Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III	
1	70		0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70		0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70		0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70		0,00	0		0,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70		10,00	14		0,00	0,8970	20,00	0,9176

## 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	65.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	58.500,00
2	60.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	54.000,00
3	140.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	126.000,00
4	120.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	108.000,00
5	199.000,00	75,00	1.621,01	1,200	0,9176	1.784,93	133.869,75	0,90	58.617,23

## Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	150,00	390,00		0,9161
Amostra 2	150,00	360,00		0,9161
Amostra 3	360,00	350,00		1,0678
Amostra 4	313,00	345,05		1,0493
Amostra 5	150,00	390,78		0,9161

Fatores:	MÉDIAS DAS AMOSTRAS	356,17
(1) - Área	Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo
		249,32

Determinação Valor Terreno	Zona	Área (em m²)	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
	1	213,00	356,16	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	356,16	75.862,98

Determinação Valor Construção	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.	
	70		5,00	7		0,00	0,9650	20,00	0,0000
	Área Privativa	CUB (R\$/m²)		Índice-Padrão		Coef. Deprec.	Custo	Valor	
	69,99	1.621,01		1,200	0,0000		0,00	132.333,32	

Determinação Valor Imóvel	Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
	75.862,98	132.333,32	1,0000	0,00

## Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 213,00	Valor m²: R\$ 356,16	Valor Terreno: R\$ 75.862,98
------------------------------	----------------------	------------------------------

Área da Edificação (m²): 69,99	Valor m²: R\$ 1.890,75	Valor Edificação: R\$ 132.333,32
--------------------------------	------------------------	----------------------------------

Valor de Liquidez: R\$ 145.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 208.200,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 208.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento
Valor Terreno   R\$ 75.862,98   Valor por extenso: setenta e cinco mil e oitocentos e sessenta e dois reais e noventa e oito centavos
Valor Edificação   R\$ 132.333,32   Valor por extenso: cento e trinta e dois mil e trezentos e trinta e três reais e trinta e dois centavos
Valor do(s) Anexo(s)
Valor do(s) Anexo(s)

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
74.639	0	Indefinido				

Valor Imóvel   R\$ 208.000,00   Valor por extenso: duzentos e oito mil reais
--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa UON	Nome do Avaliador CLAUDIO HIDEKI OKADA	CREA / CAU 1969854
---------------------	--	--------------------

Local e Data	
--------------	---

SÃO PAULO
21/08/2020

"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 Fachada

Descrição

Data Foto 20/08/2020



Representação Lateral

Descrição

Data Foto 20/08/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 20/08/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 20/08/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 20/08/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 20/08/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição Identificação do Avaliado

Data Foto 20/08/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição Vizinho

Data Foto 20/08/2020

## Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 21/08/2020

## Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 21/08/2020

## Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 21/08/2020

## Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 21/08/2020

## Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 21/08/2020

## Imagen - Mapa



Google Earth

Image © 2021 Maxar Technologies

Representação: Mapa



Google Earth

Representação: Mapa