

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 MARINGA		UF PR	CEP 87053-680	Latitude -23.469273 Longitude -51.930433
Caracterização da Região						
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 <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: <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"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro 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			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> 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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 213,00 m² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos m Lado Esquerdo: m		
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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 Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	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 Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Edifício <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 checked="" 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 Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção
						Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes:			Nº Banheiros: 0	
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios
Dimensões Área Privativa: 69,99 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 69,99 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 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: 20/08/2020

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

A vistoria foi realizada externamente

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

A vistoria foi realizada externamente

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?

☐

☒

A vistoria foi realizada externamente

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

A vistoria foi realizada externamente

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)?

☐

☒

A vistoria foi realizada externamente

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

A vistoria foi realizada externamente

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula 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 (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R MARIO DE ASSIS TEIXEIRA

Nº 83

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PARQUE TARUMA

Cidade MARINGA

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R 9303

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PARQUE TARUMA

Cidade MARINGA

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

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 MARINGA

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R WALDEMAR CAMBAROTTO

Nº 104

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PARQUE TARUMA

Cidade MARINGA

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 313,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R ANTONIA CAPOTI FERNANDES

Nº 742

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro PARQUE TARUMA

Cidade MARINGA

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 m² R\$ 2.653,33

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 75,00

Área Privativa 75

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: 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	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	357,28
Amostra 2	150,00	360,00	0,9161	329,80
Amostra 3	360,00	350,00	1,0678	373,73
Amostra 4	313,00	345,05	1,0493	362,06
Amostra 5	150,00	390,78	0,9161	357,99

Fatores:

(1) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

249,32

463,02

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 Avaliando	% 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 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
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 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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 6

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 Avaliando
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

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa