

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Rodrigo Fabiano Dos Santos		Nº CPF / CNPJ 30946621888	Nome Condomínio/Empreendimento Residencial Garden Club	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 78.626	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 78.626	
Logradouro R ALBERI ANTONIO RICHARDI		Nº 190	Andar 3º Pavimento	Complemento BL 2 AP 33
Bairro/Setor CANCELLI		Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85811-290 Latitude -24.935840 Longitude -53.466440

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <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"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
		<b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

## Terreno

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 16.797,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 151,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,459800 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	---	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
---	--	------------------------------------	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
Nº de Pavimentos: 4		Nº Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades no condomínio:	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 250,00		<input checked="" type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 9 BLOCOS (TÉRREO + 3 PAVIMENTOS TIPO)</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins					
--	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 5 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	---	--	--	--	---	--	---	--

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 2	
---	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios 2</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 70,08 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 9,92 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 80,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: 80 m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		<b>Face Imóvel</b> <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: 07/10/2021
- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| O Iptu fornecido não informa áreas.  |                                     |                                     |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Observações Finais**

A área total do lote bem como sua frente, foram estimadas por não constar na matrícula. O imóvel possui 77,2335m² de fração ideal, ou seja 0,4598%. Não foi possível acesso interno ao apartamento, sendo que suas características foram estimadas conforme amostras de apartamentos localizados no mesmo condomínio. Fator Físico = Fator Mobília. Apartamento avaliando foi considerado sem mobília.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R ALBERI ANTONIO RICHARDI	Nº 190	Andar	Complemento CANCELLI CASCAVEL PR COND RES GARDEN	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CANCELLI	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85811-290	Latitude -24.935840
	Descrição APARTAMENTO NO ED. GARDEN CLUBE - COM MOBILIA		Fonte de Informações GASPARETTO IMOVEIS		Telefone
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2021	Valor m² R\$ 4.142,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 12		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro R ALBERI ANTONIO RICHARDI	Nº 190	Andar	Complemento CANCELLI CASCAVEL PR 190 CANCELLI CASCAVEL PR COND	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CANCELLI	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85811-290	Latitude -24.935840
	Descrição APARTAMENTO NO ED. GARDEN CLUBE - COM MOBILIA		Fonte de Informações Lokatell		Telefone (45) 3037-3137
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 06/10/2021	Valor m² R\$ 4.714,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro R ALBERI ANTONIO RICHARDI	Nº 190	Andar	Complemento CANCELLI CASCAVEL PR 85811 290	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CANCELLI	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85811-290	Latitude -24.935840
	Descrição APARTAMENTO NO ED. GARDEN CLUBE - COM MOBILIA		Fonte de Informações MM Imóveis		Telefone (45) 3038-2821
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 08/10/2021	Valor m² R\$ 4.142,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro R ALBERI ANTONIO RICHARDI	Nº 190	Andar	Complemento CANCELLI CASCAVEL PR 85811 290	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CANCELLI	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85811-290	Latitude -24.935840
	Descrição APARTAMENTO NO ED. GARDEN CLUBE - COM MOBILIA		Fonte de Informações MM Imóveis		Telefone (45) 99818-3736
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 08/10/2021	Valor m² R\$ 4.142,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro R ALBERI ANTONIO RICHARDI	Nº 190	Andar	Complemento CANCELLI CASCAVEL PR	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CANCELLI	Cidade CASCAVEL	UF PR	CEP 85811-290	Latitude -24.935840
	Descrição APARTAMENTO NO ED. GARDEN CLUBE - COM MOBILIA		Fonte de Informações Fhorte Imob		Telefone (45) 3038-0404
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00	Data Venda / Oferta 08/10/2021	Valor m² R\$ 4.428,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70		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	70,00	290.000,00	4.142,86	0,9300	0,9000	0,9820	3.405,16
Amostra 2	70,00	330.000,00	4.714,29	0,9300	0,9000	0,9820	3.874,84
Amostra 3	70,00	290.000,00	4.142,86	0,9300	0,9000	0,9820	3.405,16
Amostra 4	70,00	290.000,00	4.142,86	0,9300	0,9000	0,9820	3.405,16
Amostra 5	70,00	310.000,00	4.428,57	0,9300	0,9000	0,9820	3.639,99
<b>Fatores:</b>						<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Físico, (3) - Fator Idade e Estado Conservação						Saneamento das Amostras (+/-30%)	
						Valor Mínimo	2.482,24
						Valor Máximo	4.609,88
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 70,08				Valor m²: R\$ 3.546,06		Valor Edificação: R\$ 248.507,88	
Valor de Liquidez: R\$ 187.000,00				Valor Imóvel:		R\$ 250.000,00	
				Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 250.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos 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	
78.626	0	Indefinido		70,08	R\$ 250.000,00	R\$ 187.000,00	
Valor Imóvel	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta mil reais					
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador							
<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>							
Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA				Nome do Avaliador FERNANDO JOSE NERONE		CREA / CAU CREA-14037/D	
Local e Data							
MARINGÁ 08/10/2021							

"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 Principal

Descrição

Data Foto 07/10/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 07/10/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 07/10/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 07/10/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 07/10/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 07/10/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 07/10/2021

Fotos da Amostra 1

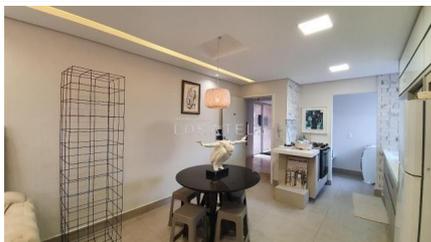


Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto



Representação Cozinha  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto



Representação Cozinha  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto

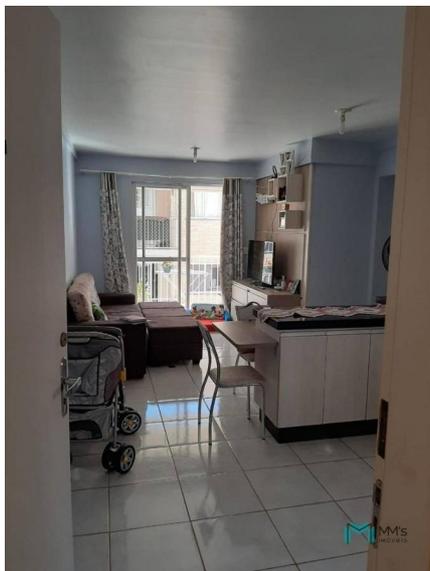


Representação Cozinha  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



**Representação Cozinha**  
Descrição  
Data Foto



**Representação Sala de Estar / Visitas**  
Descrição  
Data Foto

**Fotos da Amostra 5**

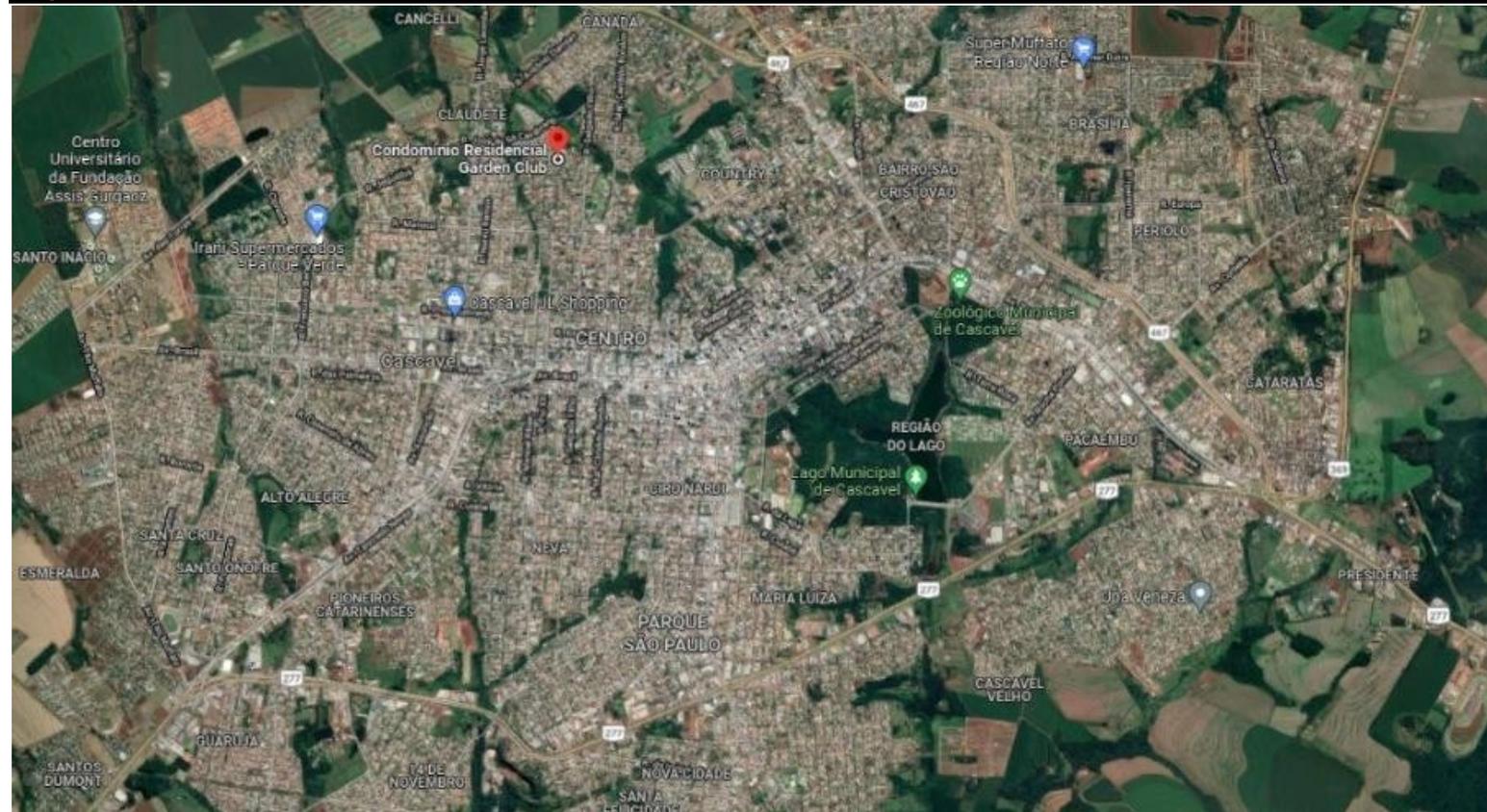


**Representação Sala de Estar / Visitas**  
Descrição  
Data Foto



**Representação Cozinha**  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



## CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

### Valores (R\$)

Terreno e edificações:

R\$ 250.000,00

Máquinas e equipamentos:

### Informações Complementares

Apenas um imóvel

Sim

Propriedade do imóvel:

Terceiros

Valor Contábil:

Imóvel ocupado:

Sim

### Prazos previstos para alienação

Prazo mínimo - vli máximo:

36 (meses)

Prazo máximo - vli mínimo:

36 (meses)

### Despesas Mensais (R\$)

Manutenção/Conservação:

Vigilância:

Taxa mínima de Energia e Água:

R\$ 50,00

Condomínio:

R\$ 250,00

Outros:

Não há despesas mensais:

### Outras Despesas (Não Mensais)

IPTU:

R\$ 822,48

Mês de pagto do IPTU (1 a 12):

10

Custo anual com avaliação/reavaliação:

R\$ 455,00

Despesas cartorárias:

R\$ 2.000,00

ITBI sobre valor do imóvel (%)

2,00%

### Resultado

VLI mínimo:

R\$ 187.000,00

VLI máximo:

R\$ 187.000,00