Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Amon Mendes Franco De Sousa	**Nº CPF / CNPJ** 12232337740	**Nome Condomínio/Empreendimento** Condomínio Horizontal Fechado Village Golf Iguassu Residence
Valor Compra Venda R$ 5.000.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010206903

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 2	**Matrícula** 51.374			
Logradouro AV DAS CATARATAS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento** LT N 2378 QD N 6		
Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** FOZ DO IGUACU	**UF** PR	**CEP** 85851-118	**Latitude** -25.570425	**Longitude** -54.555333

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
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] 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: 900,00 m² Testada (Frente): 25,00 m Lado Direito: 36,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 25,00 m Lado Esquerdo: 36,00 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
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [x] 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 2021

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] 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:** 0

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**N° Pavimentos da Unidade** 1	**N° Dormitórios**

Dimensões

Área Privativa: 581,23 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 581,23 m²

Área Averbada: 581.23 m² Área não Averbada m²

N° Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 0 **Privativas** 1

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:

	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]
Não possui área construída no IPTU. No entanto foram estimados aproximadamente 581,36 m² de área construída, conforme consta na matrícula.		
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

Fração ideal do lote: 1287,20m² ou 0,80%. Não possui área construída no IPTU. No entanto foram estimados aproximadamente 581,36 m² de área construída, conforme consta na matrícula.

Amostras:

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

1	**Logradouro** Village Iguassu Golf Residence	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** Foz do Iguacu	**UF** PR	**CEP** 85851-118	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Sobrado			**Fonte de Informações** Leonis			**Telefone**
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 4.900.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/12/2023	**Valor m²** R$ 13.101,60	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 70,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 374,00
	Área Privativa 374	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
2	**Logradouro** Village Iguassu Golf Residence	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** Foz do Iguacu	**UF** PR	**CEP** 85851-118	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Sobrado			**Fonte de Informações** Leonis			**Telefone**
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 8.589.375,00	**Data Venda / Oferta** 20/12/2023	**Valor m²** R$ 13.966,46	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 70,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 615,00
	Área Privativa 615	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
3	**Logradouro** Village Iguassu Golf Residence	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** Foz do Iguacu	**UF** PR	**CEP** 85851-118	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** FABIANA NANTES GIACOMINI LOBATO MACHADO			**Telefone**
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 2.800.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/12/2023	**Valor m²** R$ 10.229,81	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 70,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 273,71
	Área Privativa 273.71	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
4	**Logradouro** Village Iguassu Golf Residence	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** Foz do Iguacu	**UF** PR	**CEP** 85851-118	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Sobrado			**Fonte de Informações** Iguassu Invest			**Telefone**
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 5.500.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/12/2023	**Valor m²** R$ 10.767,42	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 70,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 510,80
	Área Privativa 510.8	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
5	**Logradouro** Village Iguassu Golf Residence	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** Foz do Iguacu	**UF** PR	**CEP** 85851-118	**Latitude** 0		**Longitude** 0
	Descrição Sobrado			**Fonte de Informações** FABIANA NANTES GIACOMINI LOBATO MACHADO			**Telefone**
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 4.850.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/12/2023	**Valor m²** R$ 11.958,77	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 70,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 405,56
	Área Privativa 405.56	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III

Metodologia: Método 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	374,00	4.900.000,00	13.101,60	0,9000	0,9940	0,9150	10.724,43
Amostra 2	615,00	8.589.375,00	13.966,46	0,9000	0,9940	0,9150	11.432,37
Amostra 3	273,71	2.800.000,00	10.229,81	0,9000	0,9940	1,0000	9.151,59
Amostra 4	510,80	5.500.000,00	10.767,42	0,9000	1,0000	0,9150	8.866,97
Amostra 5	405,56	4.850.000,00	11.958,77	0,9000	0,9940	1,0000	10.698,32

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 10.174,74

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Minimo 7.122,32 — Valor Máximo 13.227,16

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 581,36	Valor m²: R$ 10.174,74	Valor Edificação: R$ 5.915.186,85
Valor de Liquidez: R$ 4.281.000,00	Valor Imóvel:	R$ 5.915.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 5.915.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

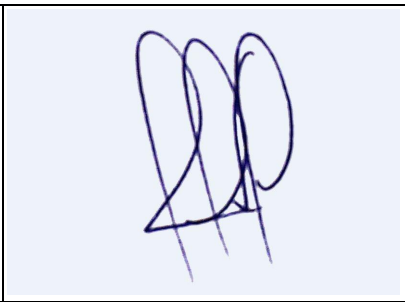
Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 5.915.000,00	Valor por extenso: cinco milhões e novecentos e quinze mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
51.374	0	Indefinido		581,36	R$ 5.915.000,00	R$ 4.281.000,00

Valor Imóvel	R$ 5.915.000,00	Valor por extenso: cinco milhões e novecentos e quinze mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.	**Nome do Avaliador** FERNANDO JOSE NERONE	**CREA / CAU** N/A

Local e Data MARINGÁ 20/12/2023	

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 18/12/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/12/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



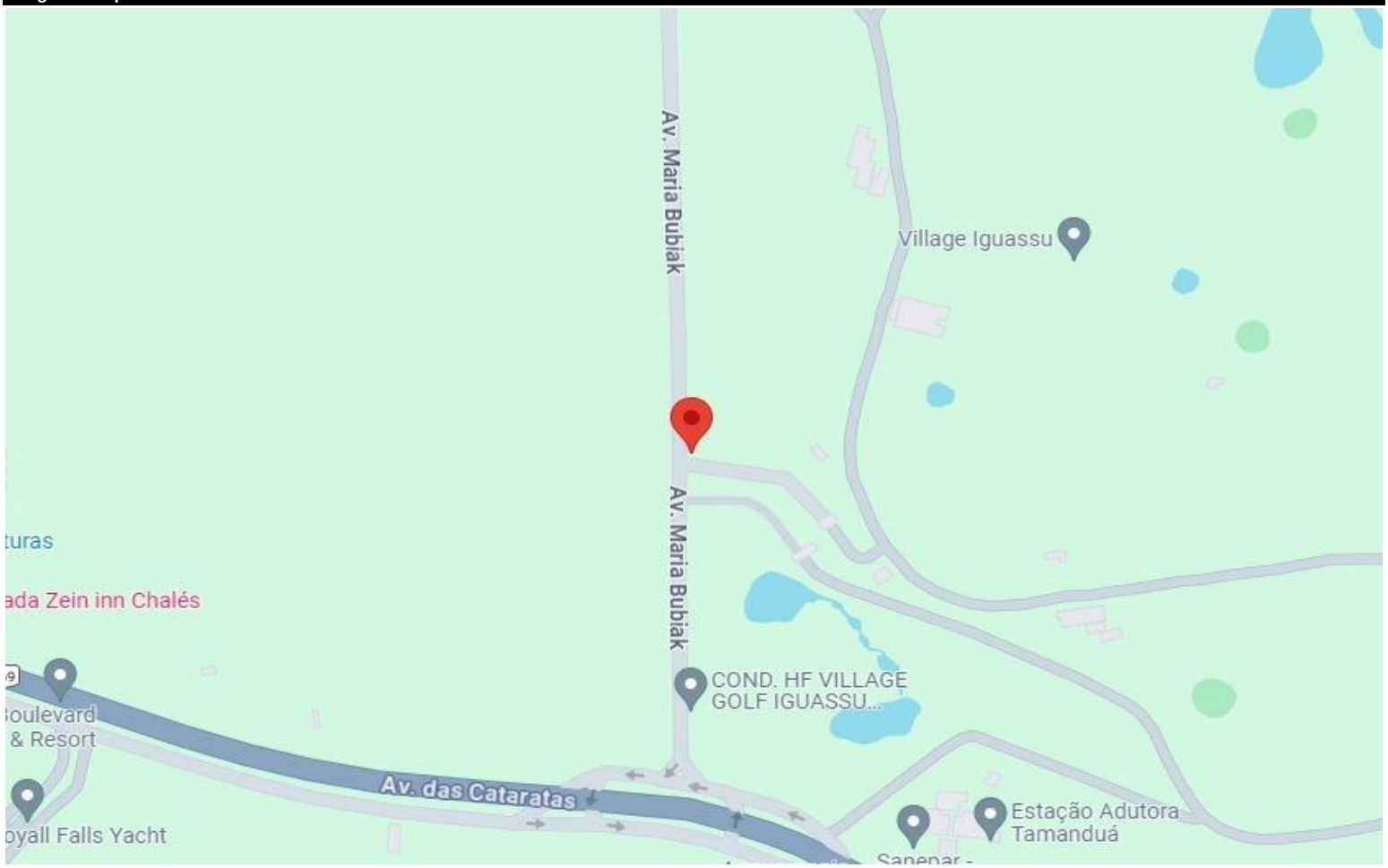
Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5

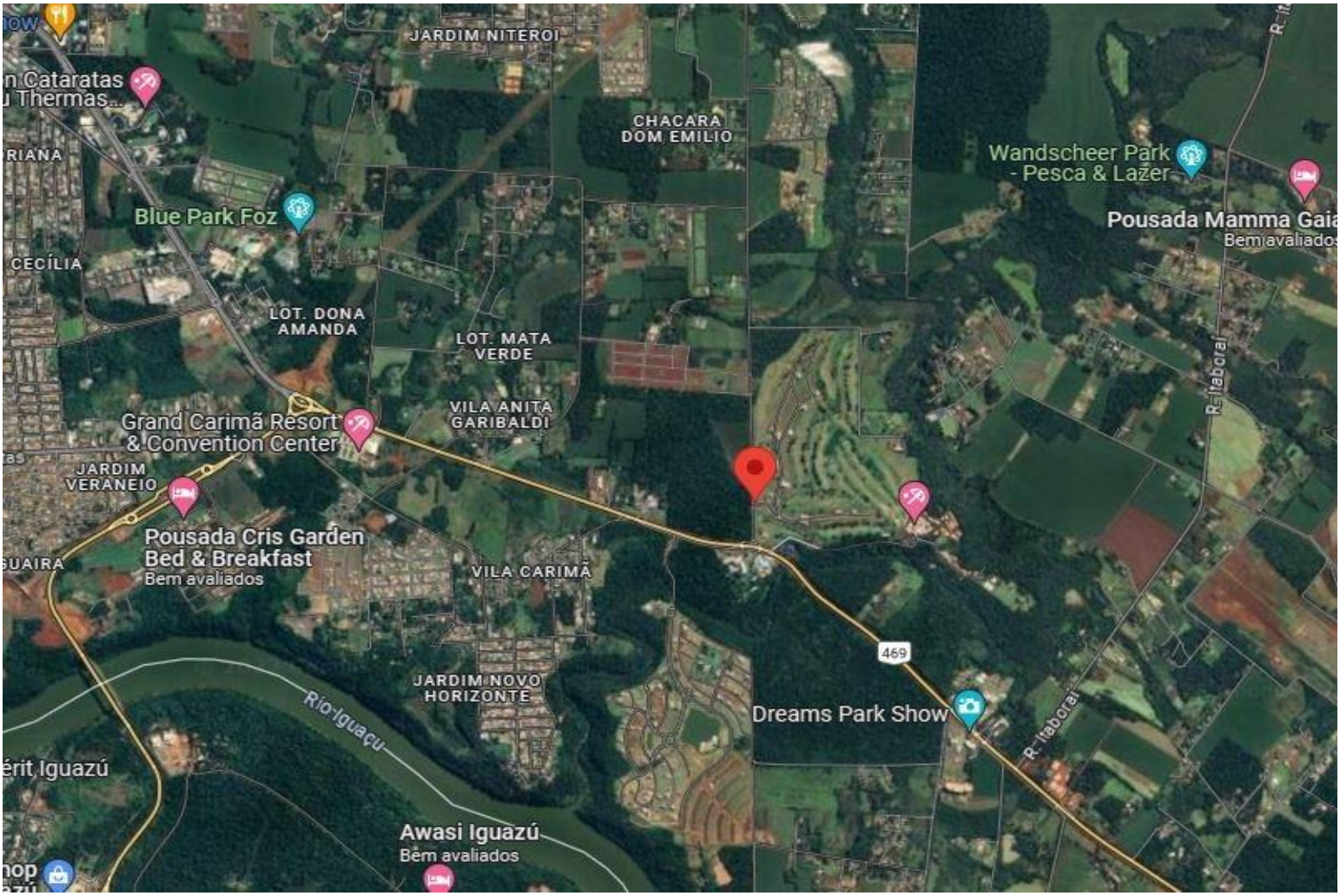


Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

Diretoria de Infraestrutura, Suprimentos e Patrimônio

Gerência de Avaliação de Bens e Empreendimentos

Formulário VLI - Atualizado em 17/11/2021

Valores (R$)			
Terreno e edificações:	R$ 5.915.000,00	Máquinas e equipamentos:	

Informações Complementares			
Apenas um bem	Sim	Propriedade do bem:	Terceiros
Valor Contábil:		Imóvel ocupado:	Sim

Prazos previstos para alienação			
Prazo mínimo - vli máximo:	12 (meses)	Prazo máximo - vli mínimo:	12 (meses)

Despesas Mensais (R$)			
Manutenção/Conservação:	R$ 0,00	Vigilância:	R$ 0,00
Taxa mínima de Energia e Água:	R$ 50,00	Condomínio:	
Outros:	R$ 0,00	Não há despesas mensais:	☑

Outras Despesas (Não Mensais)			
IPTU:	R$ 17.183,84	Mês de pagto do IPTU (1 a 12):	12
Custo anual com avaliação/reavaliação:	R$ 450,00	Despesas cartorárias:	R$ 3.000,00
ITBI sobre valor do imóvel (%)	2,00%		

Resultado			
VLI mínimo:	**R$ 4.281.000,00**	**VLI máximo:**	**R$ 4.281.000,00**