

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário AMON MENDES FRANCO DE SOUSA		Nº CPF / CNPJ 12232337740	Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Village Iguassu-Golf	
Valor Compra Venda R\$ 5.000.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 12948557	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício	Matrícula 51374	
Logradouro AV DAS CATARATAS		Nº 6845	Andar	Complemento LT 2378 QD 6
Bairro/Setor MATA VERDE		Cidade FOZ DO IGUAÇU	UF PR	CEP 85853-733 Latitude -25.598264 Longitude -54.507222

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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 (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 Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <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"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor 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		Padrão construtivo predominante na Região <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
		Limites do Bairro/Setor		Fatores Valorizantes <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

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 900,00 m ² 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 <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: JOAO ARLEIECKERT JUNIOR		Contato Telefônico Acompanhante: (45) 3523-8036	
---	--	--	--	--	--

Tipo do Acompanhante <input checked="" 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 de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
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 acabamento do condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Condomínio <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 checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
--	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	---	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 4			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios 4	
Dimensões Área Privativa: 581,36 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 581,36 m ² Área Averbada: 581,36 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 3 Descobertas 2 Privativas 5		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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
Suíte	4	LAMINADO	PINTURA	LAJE COM GESSO
Banheiro Suíte	4	PORCELANATO	PORCELANATO	LAJE COM GESSO
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE COM GESSO
Sala de Estar / Visitas	1	LAMINADO	PINTURA	LAJE COM GESSO
Sala de Jantar / Copa	1	LAMINADO	PINTURA	LAJE COM GESSO
Despensa	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE COM GESSO
Lavanderia	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE COM GESSO
Cozinha	1	LAMINADO	PINTURA	LAJE COM GESSO
Churrasqueira	1	PORCELANATO	PINTURA	NÃO POSSUI
Sala de TV	1	LAMINADO	PINTURA	LAJE COM GESSO

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: 20/03/2021

- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | Sim | Não |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro AV DAS CATARATAS	Nº 6845	Andar	Complemento COND VILLAGE IGUASSU GOLF RESIDENCE	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MATA VERDE	Cidade FOZ DO IGUACU	UF PR	CEP 85853-733	Latitude -25.598264
	Descrição SOBRADO		Fonte de Informações PAULUK UMOVEIS		Telefone (45) 3029-6090
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 4.900.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2021	Valor m² R\$ 13.085,51	Padrão Alto	Testada (Frente) 25,00
	Área Privativa 374,46		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro AV DAS CATARATAS	Nº 6845	Andar	Complemento COND VILLAGE IGUASSU GOLF RESIDENCE	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MATA VERDE	Cidade FOZ DO IGUACU	UF PR	CEP 85853-733	Latitude -25.598264
	Descrição SOBRADO		Fonte de Informações PAULUK UMOVEIS		Telefone (45) 3029-6090
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 6	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 4.850.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2021	Valor m² R\$ 11.958,77	Padrão Alto	Testada (Frente) 26,00
	Área Privativa 405,56		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro AV DAS CATARATAS	Nº 6845	Andar	Complemento COND VILLAGE IGUASSU GOLF RESIDENCE	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MATA VERDE	Cidade FOZ DO IGUACU	UF PR	CEP 85853-733	Latitude -25.598264
	Descrição SOBRADO		Fonte de Informações DUMOND IMOVEIS		Telefone (45) 3028-8554
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 5.550.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2021	Valor m² R\$ 11.733,62	Padrão Alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 473		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro AV DAS CATARATAS	Nº 6845	Andar	Complemento COND VILLAGE IGUASSU GOLF RESIDENCE	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MATA VERDE	Cidade FOZ DO IGUACU	UF PR	CEP 85853-733	Latitude -25.598264
	Descrição SOBRADO		Fonte de Informações PAULUK UMOVEIS		Telefone (45) 3029-6090
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.800.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2021	Valor m² R\$ 10.218,98	Padrão Alto	Testada (Frente) 19,00
	Área Privativa 274		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro R DAS CRISALIDAS	Nº 419	Andar	Complemento COND SOLAR CRISALIDAS	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BOURBON	Cidade FOZ DO IGUACU	UF PR	CEP 85853-630	Latitude -25.560190
	Descrição SOBRADO		Fonte de Informações DUMOND IMOVEIS		Telefone (45) 3028-8554
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.500.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2021	Valor m² R\$ 7.291,67	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 480		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	374,46	4.900.000,00	13.085,51	0,9000	1,0060	1,0000	11.847,62
Amostra 2	405,56	4.850.000,00	11.958,77	0,9000	1,0060	1,0000	10.827,47
Amostra 3	473,00	5.550.000,00	11.733,62	0,9000	1,0060	1,0000	10.623,62
Amostra 4	274,00	2.800.000,00	10.218,98	0,9000	1,0060	1,0000	9.252,26
Amostra 5	480,00	3.500.000,00	7.291,67	0,9000	1,0060	1,1600	7.658,18
Fatores:							
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Padrão de Construção							
MÉDIAS DAS AMOSTRAS							10.041,83
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo 7.029,28
							Valor Máximo 13.054,38


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\$ 10.041,83	Valor Edificação: R\$ 5.837.918,29
Valor de Liquidez: R\$ 4.900.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 5.850.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 5.850.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 5.850.000,00	Valor por extenso: cinco milhões e oitocentos 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	
Valor Imóvel	R\$ 5.850.000,00	Valor por extenso: cinco milhões e oitocentos e cinquenta 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 CREA-14037/D

<p>Local e Data MARINGÁ 24/03/2021</p>	
---	---

"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 20/03/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Lateral
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Suíte
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Churrasqueira
Descrição
 Data Foto 20/03/2021



Representação Sala de TV
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



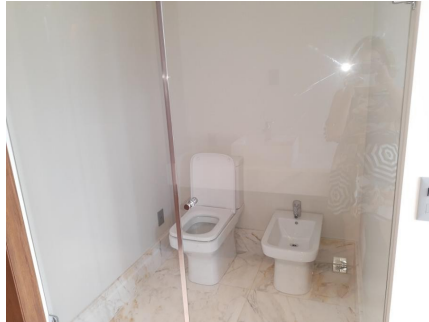
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Suíte
Descrição CLOSET DA SUITE
Data Foto 20/03/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 20/03/2021



Representação Banheiro Suíte

Descrição

Data Foto 20/03/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 2

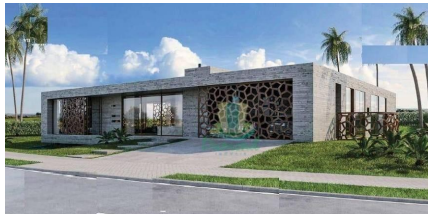


Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Refeitório
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Cozinha
 Descrição
 Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto



Representação Cozinha
 Descrição
 Data Foto



Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
 Descrição
 Data Foto

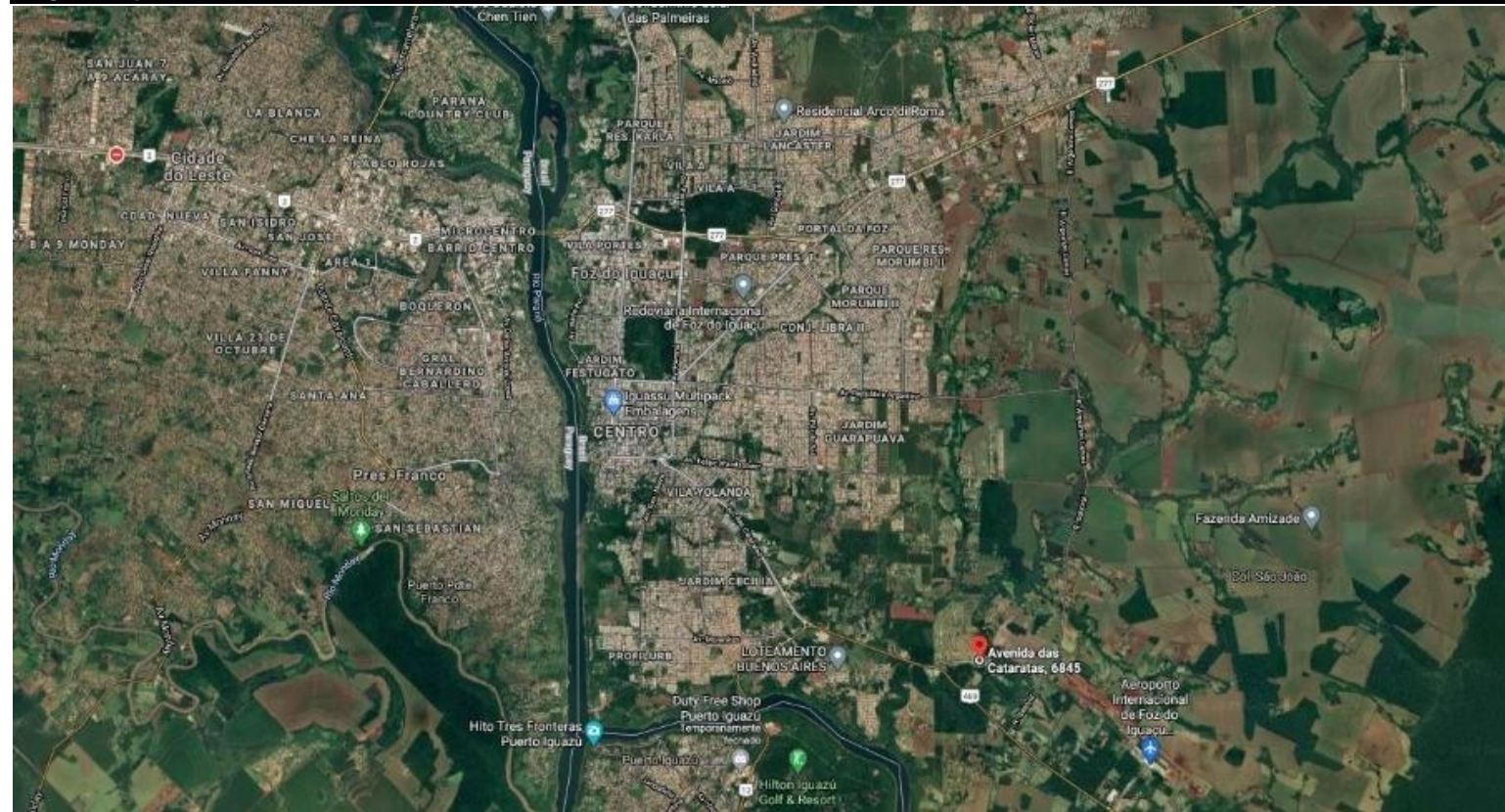


Representação Dormitório

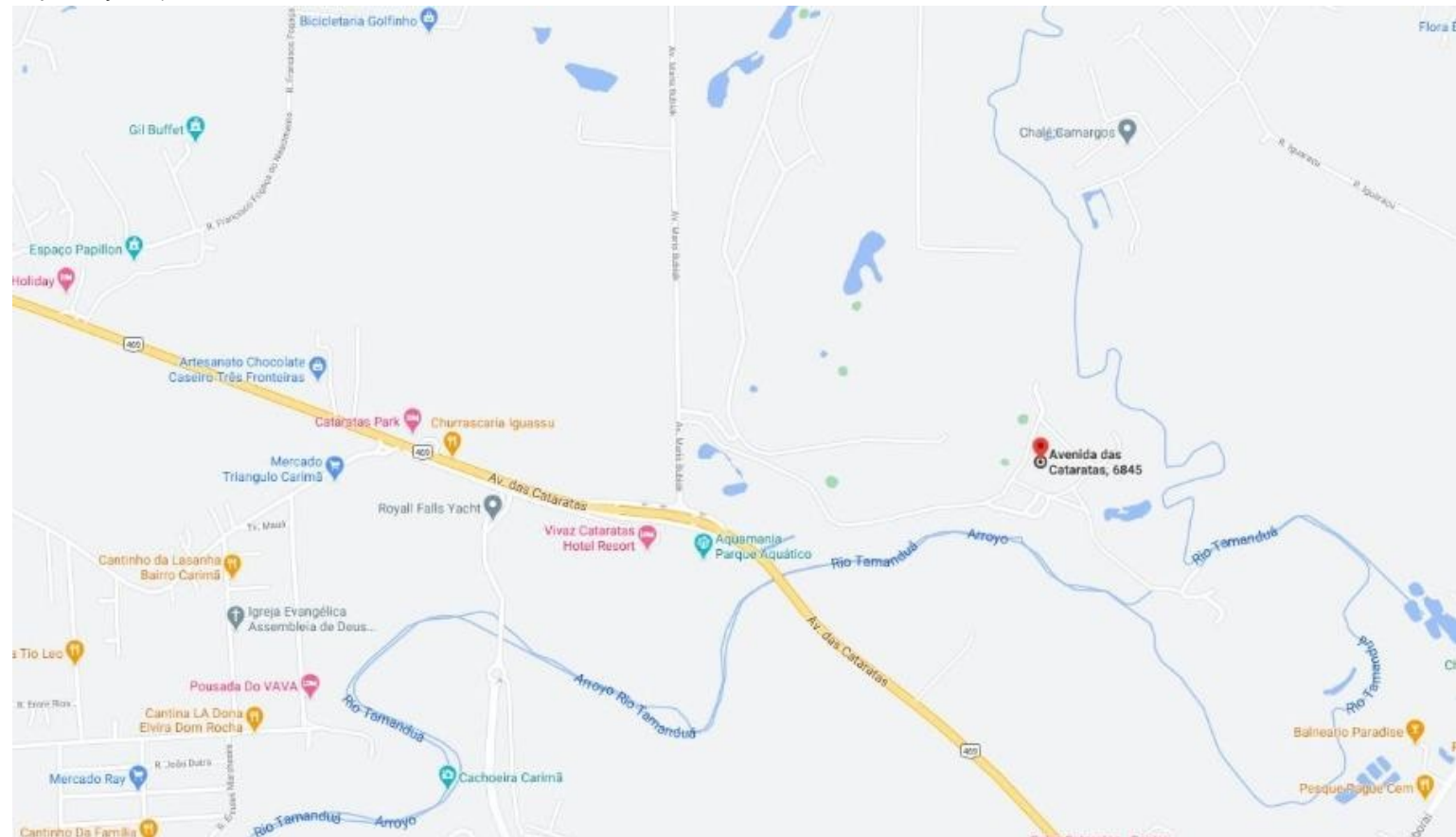
Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa