

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FRANCIELLE LETICIA DA CRUZ JANUARIO		Nº CPF / CNPJ 05911347997	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16157230	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 80085	Matrícula 78881	
Logradouro R LUIZA IRENE NUNES		Nº 535	Andar	Complemento LT 11 QD 11
Bairro/Setor PARQUE LEBLON	Cidade LONDRINA	UF PR	CEP 86082-862	Latitude -23.254316 Longitude -51.162953

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</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		<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"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: 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 checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<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>Limites do Bairro/Setor</b>		<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>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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 256,49 m² Testada (Frente): 11,74 m Lado Direito: 23,44 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 11,35 m Lado Esquerdo: 21,76 m		
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: OSVALDO HENRIQUE		Contato Telefônico Acompanhante: (43) 99119-6508	

## 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				
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	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input 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	

## 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

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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(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 6 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
--	--	---	--	---	---

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 86,56 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 86,56 m² Área Averbada: 86,56 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 2		Nº Dormitórios 3	
				Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	CERÂMICA	CERÂMICA	LAJE
Banheiro	1	CERÂMICA	CERÂMICA	LAJE
Dormitório	3	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Lavanderia	1	CERÂMICA	CERÂMICA	LAJE

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

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

☒

☐

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

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

☒

☐

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)?

☒

☐

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

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

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AT DA BOA VISTA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86030-030

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CS

Fonte de Informações IMOB. INGLATERRA

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00

Data Venda / Oferta 04/10/2021

Valor m² R\$ 3.312,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro AT DA BOA VISTA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86030-030

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CS

Fonte de Informações IMOB. INGLATERRA

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 229.000,00

Data Venda / Oferta 04/10/2021

Valor m² R\$ 3.693,55

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 180,00

Área da Edificação (m²) 62,00

Área Privativa 62

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro SANTA MONICA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86079-080

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CS

Fonte de Informações IMOB. SENADOR

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 04/10/2021

Valor m² R\$ 3.296,70

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 91,00

Área Privativa 91

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R ADELINA FERRACINI PALHA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RESIDENCIAL JOSE B ALMEIDA

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86041-816

Latitude -23.351483

Longitude -51.130326

Descrição CS

Fonte de Informações IMOB. SANTAMERICA

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 04/10/2021

Valor m² R\$ 3.750,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 125,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro Res. Jose B Almeida

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor

Cidade LONDRINA

UF PR

CEP 86041-827

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CS

Fonte de Informações IMOB. INGLATERRA

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)

Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00

Data Venda / Oferta 04/10/2021

Valor m² R\$ 3.271,60

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 127,00

Área da Edificação (m²) 81,00

Área Privativa 81

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	80,00	265.000,00	3.312,50	0,9000	1,0000	2.981,25
Amostra 2	62,00	229.000,00	3.693,55	0,9000	1,0320	3.430,57
Amostra 3	91,00	300.000,00	3.296,70	0,9000	1,0480	3.109,45
Amostra 4	80,00	300.000,00	3.750,00	0,9000	0,9720	3.280,50
Amostra 5	81,00	265.000,00	3.271,60	0,9000	1,0000	2.944,44
Fatores:						
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação				MÉDIAS DAS AMOSTRAS		3.149,24
				Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	2.204,47
					Valor Máximo	4.094,01

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 86,56	Valor m²: R\$ 3.149,24	Valor Edificação: R\$ 272.598,21
Valor de Liquidez: R\$ 229.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 275.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 275.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 275.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e cinco 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\$ 275.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e cinco 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

Local e Data MARINGÁ 04/10/2021	
---------------------------------------	---

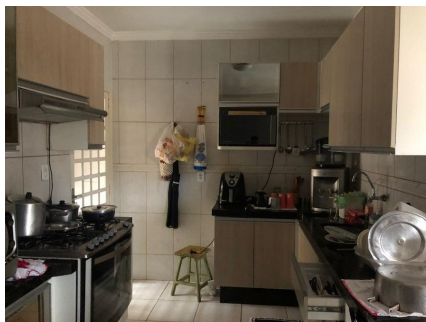
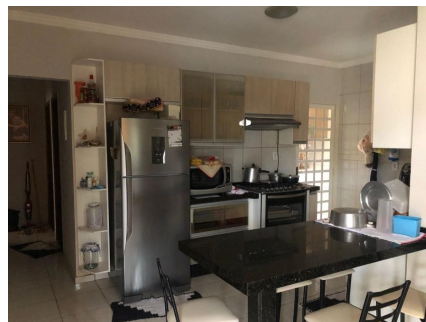
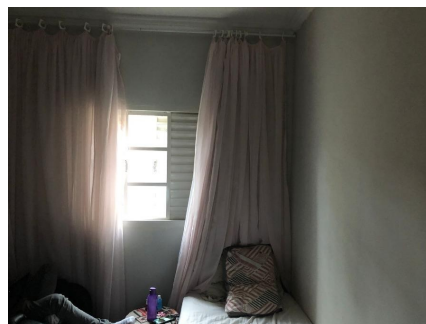
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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".

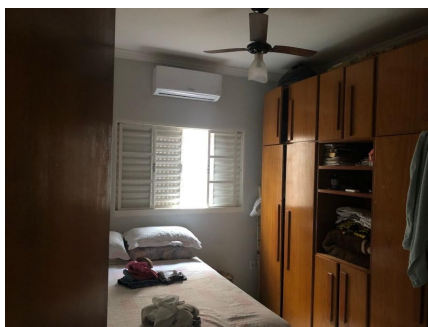
## Documentação Fotográfica

## Fotos imóvel

**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Identificação Numérica**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Garagem**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Sala de Estar / Visitas**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Cozinha**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Cozinha**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Lavanderia**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Banheiro**Descrição****Data Foto** 01/10/2021**Representação** Dormitório**Descrição****Data Foto** 01/10/2021



**Representação Dormitório**  
**Descrição**  
**Data Foto** 01/10/2021



**Representação Dormitório**  
**Descrição**  
**Data Foto** 01/10/2021



**Representação Fundos**  
**Descrição**  
**Data Foto** 01/10/2021



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 Cozinha  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Dormitório  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 5



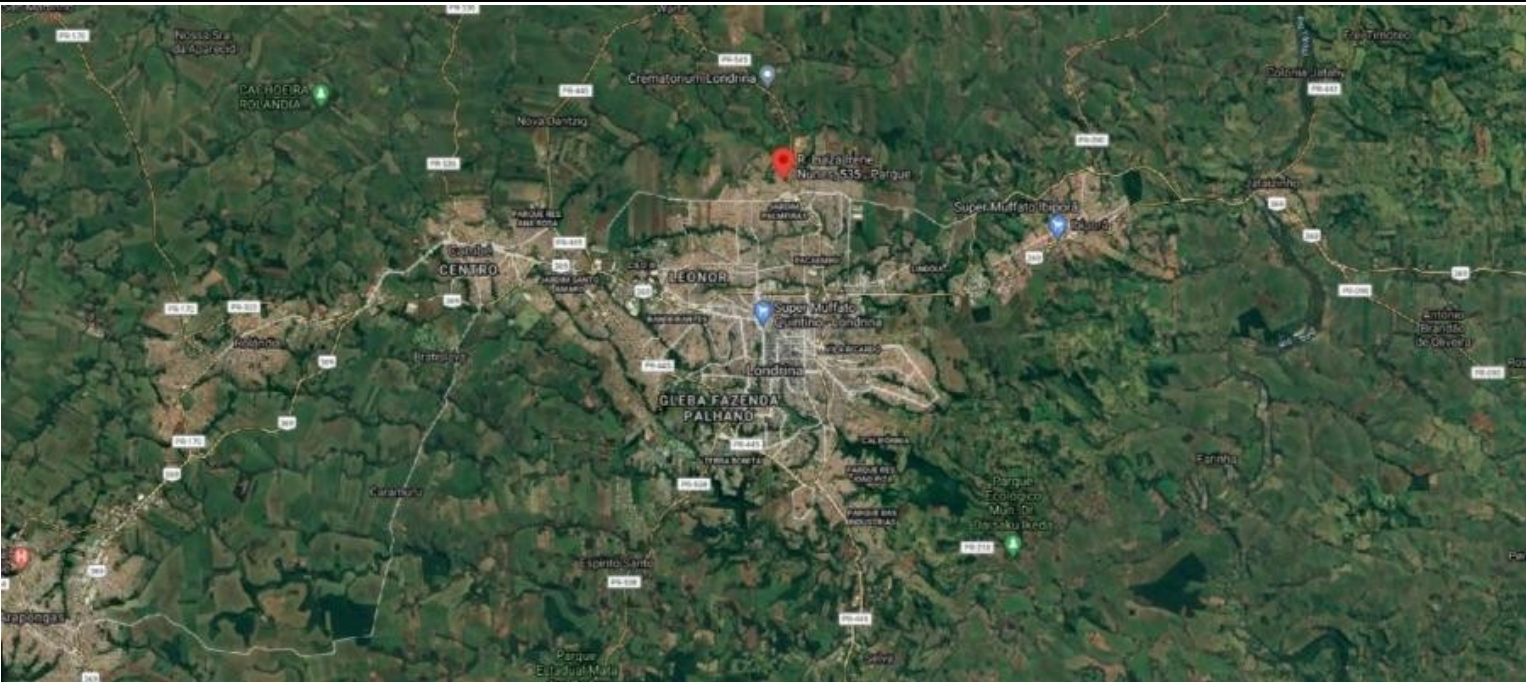


Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Sala de Estar / Visitas  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa