Laudo de avaliação de imóveis

Santander

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DIEGO TORRES SILVEIRA	**Nº CPF / CNPJ** 96352680097	**Nome Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 467.500,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno** 95.417

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório:** 1	**Matrícula:** 81.068			
Logradouro R CASTRO ALVES	**Nº** 312	**Andar**	**Complemento**		
Bairro CENTRO	**Cidade** TRAMANDAI	**UF** RS	**CEP** 95590-000	**Latitude** -30.000012	**Longitude** -50.143031

Caracterização da Região

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação Pública
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [x] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos:
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Escola
- [x] Segurança
- [x] Ônibus
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [x] Shopping
- [x] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro

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

Padrão da Região:
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo
- [x] Normal
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [ ] Regular (Geométrico)
- [x] Irregular

Dimensões

Área (em m²): 375,00 m² Testada (Frente): 12,50 m Lado Direito: 30,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,50 m Lado Esquerdo: 30,00 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° Andares/Pavimentos:	**Unidades Por Andar:**	**Nº Total de Unidades:**	**N° de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de Construção do Edifício
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [x] Normal
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo

Estado Conservação Edifício
- [ ] Bom
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Edifício
- [ ] Playground
- [ ] Gerador
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Sala de Jogos
- [x] Interfone
- [ ] Quadra Esportiva
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [ ] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [x] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga Autônoma
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel
- [ ] Bom
- [x] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel
- [ ] Alto
- [x] Normal
- [ ] Baixo
- [ ] Mínimo

Uso Imóvel: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Nº Banheiros: 1

Fachada Pintura

Esquadrias Vidro Temperado

N° Andares do Imóvel Avaliando 1

Nº Dormitórios 1

Dimensões

Área Privativa: 170,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 170,00 m²

Área Averbada: 85 m² Área não Averbada 85 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 1 **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?
☒ Sim ☐ Não

Questões Complementares

Data da Vistoria: 29/01/2019

	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?	☐	☒
Área construída não informada na matricula (menciona apenas a existência de uma casa residencial de alvenaria). No IPTU consta área construída de 85 m² a qual consideramos como averbada. Área considerada para cálculo 170,00 m² conforme laudo anterior.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Área construída não informada na matricula (menciona apenas a existência de uma casa residencial de alvenaria). No IPTU consta área construída de 85 m² a qual consideramos como averbada. Área considerada para cálculo 170,00 m² conforme laudo anterior.		
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de Contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel e informações do laudo anterior datado de 25/07/2017 realizado pela empresa Engenharia AHM. Trata-se de casa residencial de padrão médio aparentemente habitada, e para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, regular velocidade de vendas e regular liquidez, com tendência a manter estes índices. Área construída não informada na matricula (menciona apenas a existência de uma casa residencial de alvenaria). No IPTU consta área construída de 85 m² a qual consideramos como averbada. Área considerada para cálculo 170,00 m² conforme laudo anterior.Dados obtidos da matrícula 95.417 do CRI de Tramandaí: Casa. Avaliação realizada pelo método comparativo. Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do imóvel é Rua Castro Alves nº 312.

Amostras:

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

1	**Logradouro** AV RUBEM BERTA	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 1 km	
	Bairro CENTRO	**Cidade** TRAMANDAI	**UF** RS	**CEP** 95590-000	**Latitude** -29.989877	**Longitude** -50.140022
	Descrição Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 06 dormitórios (sendo 2 suites)		**Fonte de Informações** Cia da Praia		**Telefone** (51) 3684-2369	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 6	**Nº Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 7	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Bom					
	Valor Venda / Oferta R$ 700.000,00	**Data Venda / Oferta** 29/01/2019	**Valor m²** R$ 3.763,44	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 186,00					
	Área Privativa 186	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
2	**Logradouro** R RIACHUELO	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 1.5 km	
	Bairro CENTRO	**Cidade** TRAMANDAI	**UF** RS	**CEP** 95590-000	**Latitude** -29.986897	**Longitude** -50.129259
	Descrição Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 04 dormitórios (sendo 1 suite)		**Fonte de Informações** ESR Imóveis		**Telefone** (51) 3684-4000	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios** 4	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 7	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Bom					
	Valor Venda / Oferta R$ 594.000,00	**Data Venda / Oferta** 29/01/2019	**Valor m²** R$ 3.413,79	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 480,00
	Área da Edificação (m²) 174,00					
	Área Privativa 174	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
3	**Logradouro** R 3 DE OUTUBRO	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 1.24 km	
	Bairro CENTRO	**Cidade** TRAMANDAI	**UF** RS	**CEP** 95590-000	**Latitude** -29.997747	**Longitude** -50.130154
	Descrição Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 03 dormitórios (sendo 1 suite)		**Fonte de Informações** Corretora da Praia		**Telefone** (51) 9851-9425	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 7	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Bom					
	Valor Venda / Oferta R$ 594.000,00	**Data Venda / Oferta** 29/01/2019	**Valor m²** R$ 4.153,85	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 300,00
	Área da Edificação (m²) 143,00					
	Área Privativa 143	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
4	**Logradouro** AV FLORES DA CUNHA	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 0.5 km	
	Bairro CENTRO	**Cidade** TRAMANDAI	**UF** RS	**CEP** 95590-000	**Latitude** -30.003753	**Longitude** -50.141589
	Descrição Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 03 dormitórios		**Fonte de Informações** ESR Imóveis		**Telefone** (51) 3684-4000	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 7	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Bom					
	Valor Venda / Oferta R$ 550.000,00	**Data Venda / Oferta** 29/01/2019	**Valor m²** R$ 3.793,10	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 300,00
	Área da Edificação (m²) 145,00					
	Área Privativa 145	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			
5	**Logradouro** AV RUBEM BERTA	**Nº** 1639	**Andar**	**Complemento**	**Proximidade do Imóvel** 1 km	
	Bairro CENTRO	**Cidade** TRAMANDAI	**UF** RS	**CEP** 95590-000	**Latitude** -29.991617	**Longitude** -50.137461
	Descrição Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 04 dormitórios (sendo 3 suites)		**Fonte de Informações** Cia da Praia		**Telefone** (51) 3684-2369	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 4	**Nº Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 7	**Ano Construção**
	Estado Conservação Imóvel Bom					
	Valor Venda / Oferta R$ 455.000,00	**Data Venda / Oferta** 29/01/2019	**Valor m²** R$ 3.250,00	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)**
	Área da Edificação (m²) 140,00					
	Área Privativa 140	**Área Comum (m²)**	**Vida Útil (em anos)** 60			

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I | **Grau de Precisão:** I

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores | **Método de Computação:** Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	186,00	700.000,00	3.763,44	0,9000	1,0100	0,8900	1,0000	3.056,31
Amostra 2	174,00	594.000,00	3.413,79	0,9000	1,0000	0,8900	0,9700	2.666,45
Amostra 3	143,00	594.000,00	4.153,85	0,9000	0,9800	0,8900	1,0300	3.362,73
Amostra 4	145,00	550.000,00	3.793,10	0,9000	0,9800	0,8900	1,0300	3.076,03
Amostra 5	140,00	455.000,00	3.250,00	0,9000	0,9800	0,8900	1,0000	2.547,26

Fatores:
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno

MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.941,18
Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Minimo	2.059,23
	Valor Máximo	3.824,28

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 170,00	Valor m²: R$ 2.941,18	Valor Edificação: R$ 500.000,00
Valor de Liquidez: R$ 400.000,00	Valor Imóvel:	R$ 500.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R$ 500.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
81.068	0	Indefinido		170,00	R$ 500.000,00	R$ 400.000,00

Valor Imóvel	R$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA VALORY	**Nome do Avaliador** RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR	**CREA / CAU** SP-78196/D

Local e Data
Curitba/PR
31/01/2019

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Fotos da Amostra 3

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

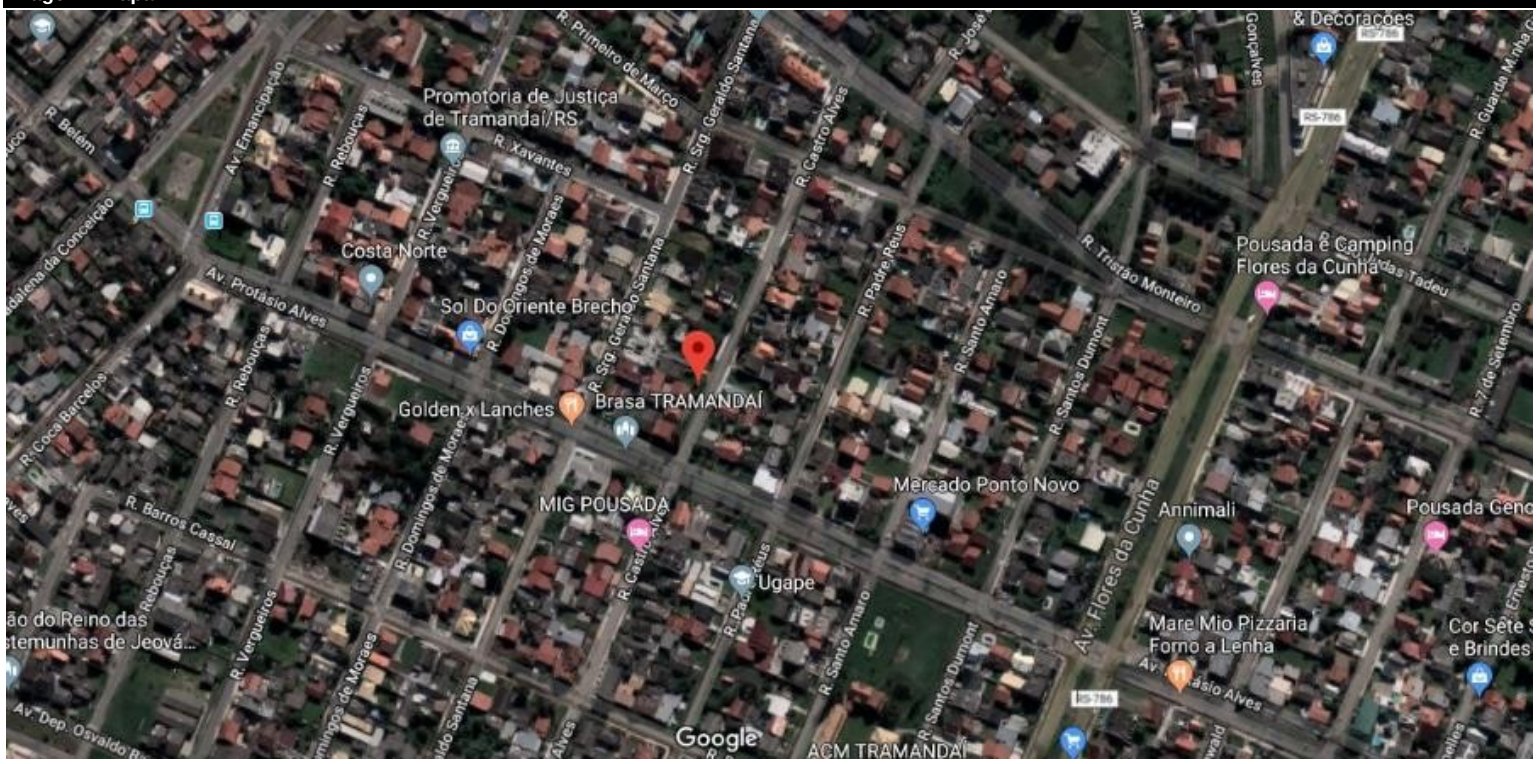
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 29/01/2019

Imagem - Mapa



Representação: Mapa