



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JULISMAR VIEIRA RIBAS				Nº CPF / CNPJ 89886895268			Nome Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 247992018			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 1			Matrícula: 24.799					
Logradouro R ANTONIO LEMOS		Nº 3779			Andar		Complemento LT 15 C QD 11			
Bairro JARDIM INDEPENDENTE I		Cidade ALTAMIRA			UF PA		CEP 68373-300		Latitude	Longitude
Caracterização da Região										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura Urbana ☐ Água ☐ Esgoto Sanitário ☐ Pavimentação ☒ Fossa ☐ Esgoto Pluvial ☒ Cisterna/Poço Artesiano				Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☐ Segurança ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Centro ☒ Comercial ☒ Ônibus ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque		Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 250,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 10,00 m Fundos 10,00 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m				
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ 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										
Nº Andares/Pavimentos:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº 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 ☐ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Edifício ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		
Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção			Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo							
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes:			Nº Banheiros: 1			
Fachada Pintura		Esquadrias Ferro			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1			Nº Dormitórios 3		
Dimensões Área Privativa: 160,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 160,00 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²				Nº 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		
Banheiro Suíte		1		-		-		-		
Cozinha		1		-		-		-		
Despensa		1		-		-		--		
Garagem		1		-		-		-		
Lavanderia		1		-		-		-		
Dormitório		1		-		-		-		
Sala de Estar / Visitas		1		-		-		-		
Sala de Jantar / Copa		1		-		-		-		
Suíte		2		-		-		-		

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?

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar.

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar.

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?

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar.

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

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar.

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?

☐

☒

Vistoria externa, não foi possível verificar.

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

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de Contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. O imóvel avaliado apresenta sinais de ocupado.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R COQUEIRO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM INDEPENDENTE I

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68373-092

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 3515-0550

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Ótimo

Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00

Data Venda / Oferta 19/12/2018

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 147,00

Área Privativa 147

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R ANTONIO LEMOS

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM INDEPENDENTE I

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68373-300

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 3515-0550

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00

Data Venda / Oferta 19/12/2018

Valor m²

Padrão Normal

Testada (Frente) 21,00

Área do Terreno (em m²) 537,00

Área da Edificação (m²) 118,94

Área Privativa 118.94

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro PSG VIII

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro IBIZA

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68376-745

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 3515-0550

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 60.000,00

Data Venda / Oferta 19/12/2018

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 8,00

Área do Terreno (em m²) 236,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro PSG VI

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro IBIZA

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68376-735

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 3515-0550

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 90.000,00

Data Venda / Oferta 19/12/2018

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 308,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro PSG XI

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro JARDIM INDEPENDENTE I

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68376-760

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 3515-0550

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 55.000,00

Data Venda / Oferta 19/12/2018

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	1,00	1	Novo	0,00	0,9900	20,00	0,9920
2	70	20,00	29	Regular e Reparos Simples	0,00	0,6720	20,00	0,7376
3	70	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	400.000,00	147,00	1.851,19	1,200	0,9920	2.203,66	323.938,02	0,90	68.455,78
2	260.000,00	118,94	1.262,37	1,200	0,7376	1.117,35	132.897,61	0,90	114.392,15
3	60.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	54.000,00
4	90.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	81.000,00
5	55.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	49.500,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00	273,82	1,0000	273,82
Amostra 2	537,00	213,02	1,1003	234,39
Amostra 3	236,00	228,81	0,9857	225,54
Amostra 4	308,00	262,99	1,0535	277,06
Amostra 5	250,00	198,00	1,0000	198,00
Fatores:			MÉDIAS DAS AMOSTRAS	241,76
(1) - Área			Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 169,23 Valor Máximo 314,29

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	250,00	241,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	241,00	60.250,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	10,00	14	Regular (Geométrico)	0,00	0,8970	20,00	0,9176
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
160,00	1.506,92	1,200	0,9176	1.659,30	265.440,00		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F.Com	Total
60.250,00	265.440,00	1,0000	325.690,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 250,00	Valor m²: R\$ 241,00	Valor Terreno: R\$ 60.250,00
Área da Edificação (m²): 160,00	Valor m²: R\$ 1.659,00	Valor Edificação: R\$ 265.440,00
Valor de Liquidez: R\$ 217.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 325.690,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 326.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 60.000,00	Valor por extenso: sessenta mil reais
Valor Edificação	R\$ 266.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e seis 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
24.799	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 326.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e seis mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa UON

Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada

CREA / CAU 1969854

Local e Data

São Paulo

19/12/2018



"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
Descrição
Data Foto 17/12/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/12/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/12/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/12/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 19/12/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 19/12/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 19/12/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 19/12/2018

Fotos da Amostra 5



Descrição

Data Foto 19/12/2018

R. Gláucio Torres

R. Antônio Nunes - Jardim Oriente Independente

R. Antônio Nunes

R. Antônio Torres

R. Antônio Augusto

R. da Glória

Travessa São Sebastião

Azeiteiro

Avaliando

Google Earth

© 2018 Google

Imagem © 2018 DigitalGlobe

90m

N

Representação: Mapa