Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANGÉLICA PEREIRA LAURINDO	**Nº CPF / CNPJ** 12346840718	**Nome Empreendimento** RESIDENCIAL SAINT LAURENT
Valor Compra Venda R$ 210.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno** 00005202

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório:** 12	**Matrícula:** 00005202			
Logradouro R WILSON AMARO DE FREITAS	**Nº** 21	**Andar** TÉRREO	**Complemento** BL 03 APT 104		
Bairro PARQUE JULIAO NOGUEIRA	**Cidade** CAMPOS DOS GOYTACAZES	**UF** RJ	**CEP** 28053-652	**Latitude**	**Longitude**

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
- [x] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [x] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Paralelepípedo

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
- [x] 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	[ ] Mais de 75%	[x] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro

PARQUE SÃO SALVADOR, PARQUE CORIENTES, PARQUE LEOPOLDINA E OUTROS.

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

Dimensões

Área (em m²): 6.952,02 m² Testada (Frente): 48,91 m Lado Direito: ____ m

Fração Ideal: 0,009289 % Fundos ____ m Lado Esquerdo: ____ m

Tipo de Implantação
- [x] Condomínio
- [ ] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: REALIZADA A VISTORIA EXTERNA

Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [x] Outro - Descrever Abaixo

SEM ACOMPANHAMENTO

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº Andares/Pavimentos: 4	**Unidades Por Andar:** 4	**Nº Total de Unidades:** 16	**Nº de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos TÉRREO + 3 PAVIMENTOS TIPO (5 BLOCOS)

Uso do Edifício: Residencial

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

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

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

Tipo Imóvel Avaliando
- [ ] Casa
- [x] 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 1

Ano Construção

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

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

Uso Imóvel: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Nº Banheiros:** 1

Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Andares do Imóvel Avaliando** 1	**Nº Dormitórios** 2

Dimensões

Área Privativa: 73,03 m² Área Comum (m²): 5,15 m² Área Total (m²): 78,18 m²

Área Averbada: 78.18 m² Área não Averbada ____ m²

Nº Vagas Estacionamento

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

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [x] 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

NÃO FOI VISTORIADO INTERNAMENTE. CONFORME INFORMAÇÕES E IDADE REAL DA EDIFICAÇÃO, CONSIDEROU-SE A UNIDADE EM BOM ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO. TRATA-SE DE UM APARTAMENTO TÉRREO DO TIPO "GARDEN" COMPOSTO POR SALA, SACADA, CIRCULAÇÃO, BANHEIRO SOCIAL, DOIS QUARTOS, COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇO E VARANDA DESCOBERTA DE USO EXCLUSIVO COM 22,03 M² DE ÁREA DESCOBERTA.

Questões Complementares

Data da Vistoria: 17/04/2020

	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?	☐	☒
FOI REALIZADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
FOI REALIZADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA.		
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

TRATA-SE DE UM APARTAMENTO TÉRREO DO TIPO "GARDEN" COM UMA AMPLA VARANDA DESCOBERTA DE USO EXCLUSIVO. A UNIDADE POSSUI ÁREA PRIVATIVA COBERTA DE 51,00 M² E UMA ÁREA EXTERNA DESCOBERTA DE USO EXCLUSIVA COM 22,03 M² (CONFORME RGI). PARA EFEITOS DOS CÁLCULOS TRABALHAMOS COM UM FATOR DE EQUIVALÊNCIA DE 40% PARA A ÁREA DESCOBERTA, RESULTANDO EM 8,81 M² DE ÁREA EQUIVALENTE, QUE SOMADOS AOS 51,00 M², TEMOS 59,81 M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA

Amostras:

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

1	**Logradouro** R JULIAO NOGUEIRA	**Nº** 21	**Andar** TÉRREO	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE JULIAO NOGUEIRA	**Cidade** CAMPOS DOS GOYTACAZES	**UF** RJ	**CEP** 28053-652	**Latitude**		**Longitude**
	Descrição RESIDENCIAL SAINT LAURENT - APT TÉRREO GARDEN - VENDIDO - 22,03 M² ÁREA EXTERNA (.40) - 51 M² PRIVATIVA			**Fonte de Informações** VICTOR CORRETOR		**Telefone** (22) 99896-2544	
	Status Vendido	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 170.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/04/2020	**Valor m²** R$ 2.842,81	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 73,03
	Área Privativa 59.81		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		
2	**Logradouro** R JULIAO NOGUEIRA	**Nº** 21	**Andar** 2º	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE JULIAO NOGUEIRA	**Cidade** CAMPOS DOS GOYTACAZES	**UF** RJ	**CEP** 28053-652	**Latitude**		**Longitude**
	Descrição RESIDENCIAL SAINT LAURENT - APT TIPO			**Fonte de Informações** IDEAL - CLAYTON SILVA		**Telefone** (22) 99802-9888	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 175.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/04/2020	**Valor m²** R$ 3.431,37	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 51,00
	Área Privativa 51		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		
3	**Logradouro** R JULIAO NOGUEIRA	**Nº** 21	**Andar** 3º	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE JULIAO NOGUEIRA	**Cidade** CAMPOS DOS GOYTACAZES	**UF** RJ	**CEP** 28053-652	**Latitude**		**Longitude**
	Descrição RESIDENCIAL SAINT LAURENT - APT TIPO			**Fonte de Informações** IDEAL - CLAYTON SILVA		**Telefone** (22) 99802-9888	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 170.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/04/2020	**Valor m²** R$ 3.333,33	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 51,00
	Área Privativa 51		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		
4	**Logradouro** R JULIAO NOGUEIRA	**Nº** 21	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE JULIAO NOGUEIRA	**Cidade** CAMPOS DOS GOYTACAZES	**UF** RJ	**CEP** 28053-652	**Latitude**		**Longitude**
	Descrição RESIDENCIAL SAINT LAURENT - APT TIPO - VENDIDO			**Fonte de Informações** NOVAR NEG. IMOB,		**Telefone** (22) 3052-4370	
	Status Vendido	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 160.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/04/2020	**Valor m²** R$ 3.137,25	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 51,00
	Área Privativa 51		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		
5	**Logradouro** R FRANCISCO LUIZ RODRIGUES	**Nº** 1	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE JULIAO NOGUEIRA	**Cidade** CAMPOS DOS GOYTACAZES	**UF** RJ	**CEP** 28053-600	**Latitude** -21.747895		**Longitude** -41.354895
	Descrição APARTAMENTO TÉRREO - 2 QTS - 1 BANHEIRO			**Fonte de Informações** FILYP		**Telefone** (22) 99877-7020	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 160.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/04/2020	**Valor m²** R$ 2.909,09	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 55,00
	Área Privativa 55		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		

Tabela de homogenização

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)	(4)	(5)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	73,03	170.000,00	2.842,81	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	2.700,67
Amostra 2	51,00	175.000,00	3.431,37	0,9000	0,9600	0,9500	1,0500	1,0000	2.957,29
Amostra 3	51,00	170.000,00	3.333,33	0,9000	0,9600	0,9500	1,0500	1,0000	2.872,80
Amostra 4	51,00	160.000,00	3.137,25	1,0000	0,9600	0,9500	1,0500	1,0000	3.004,23
Amostra 5	55,00	160.000,00	2.909,09	0,9000	0,9800	1,0500	1,0500	1,0500	2.970,25

Fatores:
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Físico, (5) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS		
		2.901,05
Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Minimo	2.030,73
	Valor Máximo	3.771,36

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 59,81	Valor m²: R$ 2.901,05	Valor Edificação: R$ 173.511,80
Valor de Liquidez: R$ 150.000,00	Valor Imóvel:	R$ 173.500,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R$ 173.500,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 173.500,00	Valor por extenso: cento e setenta e três mil e quinhentos reais
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
00005202	0	Indefinido		73,03	R$ 173.500,00	R$ 150.000,00

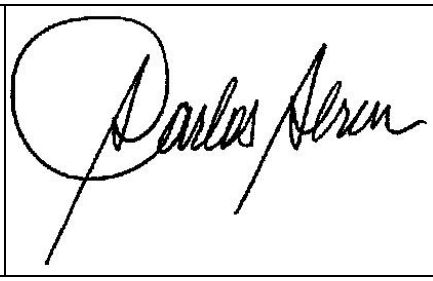
Valor Imóvel	R$ 173.500,00	Valor por extenso: cento e setenta e três mil e quinhentos reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa Sênior Consultoria | **Nome do Avaliador** CARLOS AUGUSTO ABREU | **CREA / CAU** A13459-7

Local e Data
RIO DE JANEIRO
17/04/2020



"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 17/04/2020

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 17/04/2020

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/04/2020

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/04/2020

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/04/2020

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/04/2020

Fotos da Amostra 1

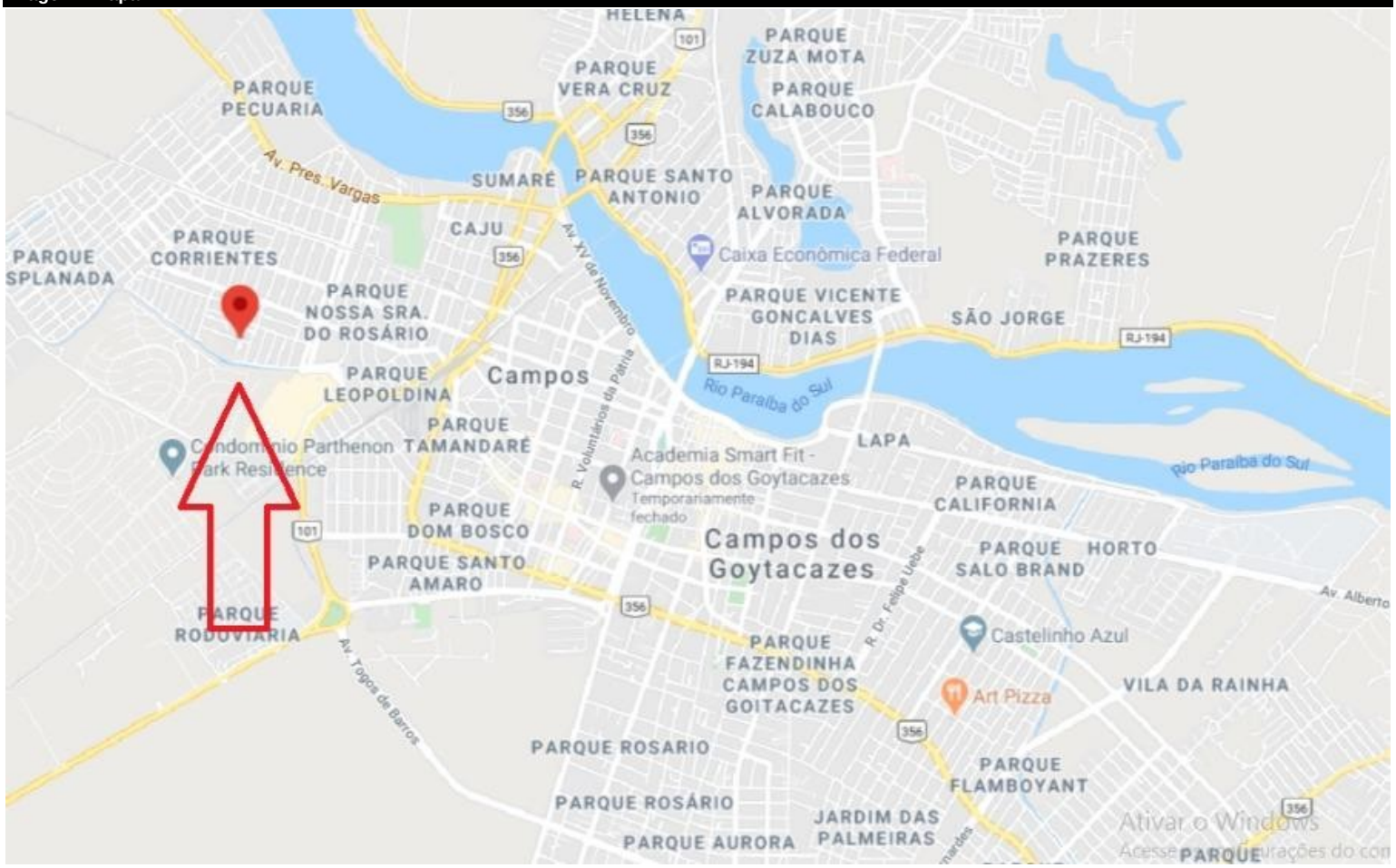
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

Representação: Planta de Quadra