



# Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

<b>Identificação do Imóvel</b>											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROSANE FREITEIRO				Nº CPF / CNPJ 46074635234			Nome Empreendimento LOTEAMENTO ALTAVILLE II				
Valor Compra Venda R\$ 169.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 314072018				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 1			Matrícula: 31.407				
Logradouro ALAMEDA JOÃO PESSOA				Nº S/N			Andar		Complemento CASA 02 - LOTE B - QD 02		
Bairro				Cidade ALTAMIRA			UF PA		CEP	Latitude	Longitude
<b>Caracterização da Região</b>											
<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</b> <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Terra				<b>Restritivos:</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"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> 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</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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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</b>				<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Médio-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
<b>Terreno</b>											
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive				<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 160,00 m² Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: 8,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 20,00 m Lado Esquerdo: 8,00 m					
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado				<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>				<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>			
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input 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											
<b>Condomínio / Imóvel Avaliado</b>											
<b>Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>											
Nº Andares Tipo:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição dos Andares		Uso Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo				Estado Conservação Condomínio <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Infraestrutura do Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins											
<b>Tipo Imóvel Avaliado</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 Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente</b> Anos 3 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 2			
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1				Nº Dormitórios 2			
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 82,96 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 82,96 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²				<b>Nº Vagas Cobertas</b> Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0				<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste			
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Piso		Parede		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

Sim

Não

Data da Vistoria: 23/10/2018

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

☒

☐

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

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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

☐

☒

No IPTU não tem informação quanto as áreas do imóvel.

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?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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?

☐

☒

Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.

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

☒

☐

15) O Imóvel não possui suspeitas de Contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Para a avaliação foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. No IPTU não tem informação quanto as áreas do imóvel. Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AL VITORIA

Nº S/N

Andar

Complemento LT 6 QD 4

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALBERTO SOARES

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68376-104

Latitude

Longitude

Descrição Lote

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 99171-2464

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 35.000,00

Data Venda / Oferta 26/10/2018

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 1

2

Logradouro AV VARGINHA

Nº 1038

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALBERTO SOARES

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68376-040

Latitude

Longitude

Descrição Casa

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 99171-2464

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 2

Nº Dormitórios 1

Nº Banheiros 1

Idade Aparente 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 26/10/2018

Valor m² R\$ 2.278,48

Padrão Médio

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²) 79,00

Área Privativa 79

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro AL ITAJUBA

Nº 205

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALBERTO SOARES

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68376-045

Latitude

Longitude

Descrição Lote

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 99171-2464

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 26/10/2018

Valor m² R\$ 1.583,33

Padrão Médio

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro AL JOAO PESSOA

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALBERTO SOARES

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68376-065

Latitude

Longitude

Descrição Lote

Fonte de Informações Plano A Imbiiliária

Telefone (93) 99171-7717

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00

Data Venda / Oferta 26/10/2018

Valor m² R\$ 1.987,95

Padrão Médio

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²) 83,00

Área Privativa 83

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro AL BELEM

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro ALBERTO SOARES

Cidade ALTAMIRA

UF PA

CEP 68376-075

Latitude

Longitude

Descrição Lote

Fonte de Informações Lucia Ferreira Imobiliária

Telefone (93) 99171-2464

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 35.000,00

Data Venda / Oferta 26/10/2018

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 1

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	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
2	70	5,00	7	Novo e Regular	0,00	0,9650	20,00	0,9720
3	70	15,00	21	Regular e Reparos Simples	0,00	0,8090	20,00	0,8472
4	70	8,00	11	Novo e Regular	0,00	0,9420	20,00	0,9536
5	1	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	35.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	31.500,00
2	180.000,00	79,00	1.502,03	1,200	0,9720	1.751,97	138.405,63	0,90	37.434,93
3	190.000,00	120,00	1.257,53	1,200	0,8472	1.278,46	153.415,20	0,90	32.926,32
4	165.000,00	83,00	1.502,03	1,200	0,9536	1.718,80	142.660,40	0,90	20.105,64
5	35.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	31.500,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	240,00	131,25	1,0520	138,08
Amostra 2	240,00	155,98	1,0520	164,09
Amostra 3	240,00	137,19	1,0520	144,32
Amostra 4	160,00	125,66	1,0000	125,66
Amostra 5	240,00	131,25	1,0520	138,08

Fatores:

(1) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

99,43

Valor Máximo

184,66

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (em m²)	Unit.	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	160,00	142,04	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	142,04	22.727,13

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	3,00	4	Novo e Regular	0,00	0,9760	20,00	0,9808

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
82,96	1.257,53	1,200	0,9808	1.480,06	146.659,11

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
22.727,13	146.659,11	1,0000	169.386,24

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 160,00	Valor m²: R\$ 142,04	Valor Terreno: R\$ 22.727,13
Área da Edificação (m²): 82,96	Valor m²: R\$ 1.767,83	Valor Edificação: R\$ 146.659,11

Valor de Liquidez: R\$ 126.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 169.386,24
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 169.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 22.727,13	Valor por extenso: vinte e dois mil e setecentos e vinte e sete reais e treze centavos
Valor Edificação	R\$ 146.659,11	Valor por extenso: cento e quarenta e seis mil e seiscentos e cinquenta e nove reais e onze centavos
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
31.407	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 169.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e nove 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

29/10/2018



"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".

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

Página 3 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 23/10/2018



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 23/10/2018



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 23/10/2018



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 23/10/2018



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 23/10/2018



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 23/10/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 26/10/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 26/10/2018



Imagem - Mapa



Representação: Mapa