

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EDVAN DE FREITAS XAVIER	Nº CPF / CNPJ 56515731434	Nome Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 375.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 0100070112.23001.179-4		

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 1	Matrícula: 4.649			
Logradouro R MIGUEL JANUARIO	Nº 19	Andar	Complemento LT 93		
Bairro ALTO DE SAO MANOEL	Cidade MOSSORÓ	UF RN	CEP 59633-040	Latitude	Longitude

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura Urbana			Restritivos:
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado
Tipo Pavimentação: Paralelepípedo				

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:		
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Centro	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input type="checkbox"/> Baixo
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input checked="" type="checkbox"/> Favela
<input type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Crescente	<input checked="" type="checkbox"/> Estável	<input type="checkbox"/> Decrescente
<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Área Urbanizada	<input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%	<input type="checkbox"/> 25% - 75%
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Tendência Uso Terreno	<input type="checkbox"/> 25% - 75%	<input type="checkbox"/> Menos de 25%
	<input type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Residencial
		Limites do Bairro		

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões	Padrão da Região:		
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%)	Área (em m²): 360,00 m²	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Fração Ideal: 100,000000 %	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input checked="" type="checkbox"/> Favela

Tipo de Implantação	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 Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado							
Nº Andares/Pavimentos:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês	<input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial			Padrão de Construção do Edifício	Estado Conservação Edifício	

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial			<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal-alto	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular
					<input type="checkbox"/> Normal-baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em Implantação	<input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Edifício							
<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		

Type Imóvel Avaliado	Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente Imóvel Avaliado	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Habitado	<input type="checkbox"/> Anos 8	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Desabitado	<input type="checkbox"/> Ano Construção	<input type="checkbox"/> Ruim	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma			<input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Baixo
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				<input type="checkbox"/> Mínimo

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

Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios
Dimensões			
Área Privativa: 188,46 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 188,46 m²			

Área Averbada:	m²	Área não Averbada:	m²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	Face Imóvel
					<input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> 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: 25/01/2020

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?

Há uma pequena divergência entre o IPTU e Matrícula referente a área do imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

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

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

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

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)?

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

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 possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Para a avaliação foram fornecidos os seguintes itens legais: Certidão e IPTU. Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim, não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna. Não foi possível confirmar se o imóvel encontra-se ocupado.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R RAIMUNDO JOVINO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro ALTO DE SAO MANOEL		Cidade MOSSORÓ	UF RN	CEP 59631-180	Latitude -05.212040	Longitude -37.335950
Descrição CASA							Fonte de Informações F. C. DE MEDEIROS
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 29/01/2020	Valor m ² R\$ 1.608,70	Padrão Normal	Testada (Frente)	12,00	Área do Terreno (em m ²) 378,00	Área da Edificação (m ²) 230,00
Área Privativa 230			Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R JOSE ERASMO DE MOURA		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro ALTO DO SUMARE		Cidade MOSSORÓ	UF RN	CEP 59633-680	Latitude -05.230437	Longitude -37.328522
Descrição TERRENO							Fonte de Informações KM IMÓVEIS
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00	Data Venda / Oferta 29/01/2020	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente)	15,00	Área do Terreno (em m ²) 450,00	Área da Edificação (m ²)
Área Privativa 0			Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 1	
3	Logradouro R ARISTIDES REBOUCAS		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro ALTO DE SAO MANOEL		Cidade MOSSORÓ	UF RN	CEP 59631-230	Latitude -05.210925	Longitude -37.337575
Descrição CASA							Fonte de Informações NILTON IMÓVEIS IMÓVEIS
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	Muito Bom
Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 29/01/2020	Valor m ² R\$ 2.555,56	Padrão Normal	Testada (Frente)	12,00	Área do Terreno (em m ²) 360,00	Área da Edificação (m ²) 90,00
Área Privativa 90			Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R CHICO ROQUE		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro PLANALTO TREZE DE MAIO		Cidade MOSSORÓ	UF RN	CEP 59631-385	Latitude	Longitude
Descrição TERRENO							Fonte de Informações KM IMÓVEIS
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 29/01/2020	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente)	15,00	Área do Terreno (em m ²) 375,00	Área da Edificação (m ²)
Área Privativa 0			Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 1	
5	Logradouro R ALCINDO DIAS DE OLIVEIRA		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro PLANALTO TREZE DE MAIO		Cidade MOSSORÓ	UF RN	CEP 59633-220	Latitude -05.223790	Longitude -37.326265
Descrição TERRENO							Fonte de Informações KM IMÓVEIS
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel	
Valor Venda / Oferta R\$ 89.000,00	Data Venda / Oferta 29/01/2020	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente)	20,00	Área do Terreno (em m ²) 600,00	Área da Edificação (m ²)
Área Privativa 0			Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 1	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N.	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70	20,00	29	Regular e Reparos Simples	0,00	0,7540	20,00	0,8032
2	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	8,00	11	Novo e Regular	0,00	0,9420	20,00	0,9536
4	1	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
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	370.000,00	230,00	1.356,29	1,200	0,8032	1.307,25	300.667,50	0,90	62.399,25
2	70.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	63.000,00
3	230.000,00	90,00	1.609,16	1,200	0,9536	1.841,39	165.725,10	0,90	57.847,41
4	55.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	49.500,00
5	89.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	80.100,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	378,00	165,08	1.0123	1.0000	167,11
Amostra 2	450,00	140,00	1.0574	1.0500	155,44
Amostra 3	360,00	160,69	1,0000	1,0000	160,69
Amostra 4	375,00	132,00	1.0103	1,1000	146,70
Amostra 5	600,00	133,50	1.0659	1,1000	156,53

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	110,11
	Valor Máximo	204,48

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	360,00	157,29	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	157,29	56.624,20

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70		8,00	11	Novo e Regular	0,00	0,9420	20,00
Área Privativa	CUB (R\$/m²)		Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo		Valor
188,46	1.356,29		1,200	0,9536	1.552,03		292.495,53

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
56.624,20	292.495,53	1,0000	349.119,73

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 360,00	Valor m²: R\$ 157,29	Valor Terreno: R\$ 56.624,20
------------------------------	----------------------	------------------------------

Área da Edificação (m²): 188,46	Valor m²: R\$ 1.552,03	Valor Edificação: R\$ 292.495,53
---------------------------------	------------------------	----------------------------------

Valor de Liquidez: R\$ 257.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 349.119,73
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 349.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 56.624,20	Valor por extenso: cinquenta e seis mil e seiscientos e vinte e quatro reais e vinte centavos
Valor Edificação	R\$ 292.495,53	Valor por extenso: duzentos e noventa e dois mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e três 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
4.649	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 349.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta e nove mil reais
--------------	----------------	--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:	Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada	CREA / CAU 1969854
--	--	--------------------

Local e Data	
São Paulo	
29/01/2020	

"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 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 25/01/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 25/01/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 25/01/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 25/01/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 25/01/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 25/01/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 29/01/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 29/01/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 29/01/2020

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 29/01/2020

Fotos da Amostra 5

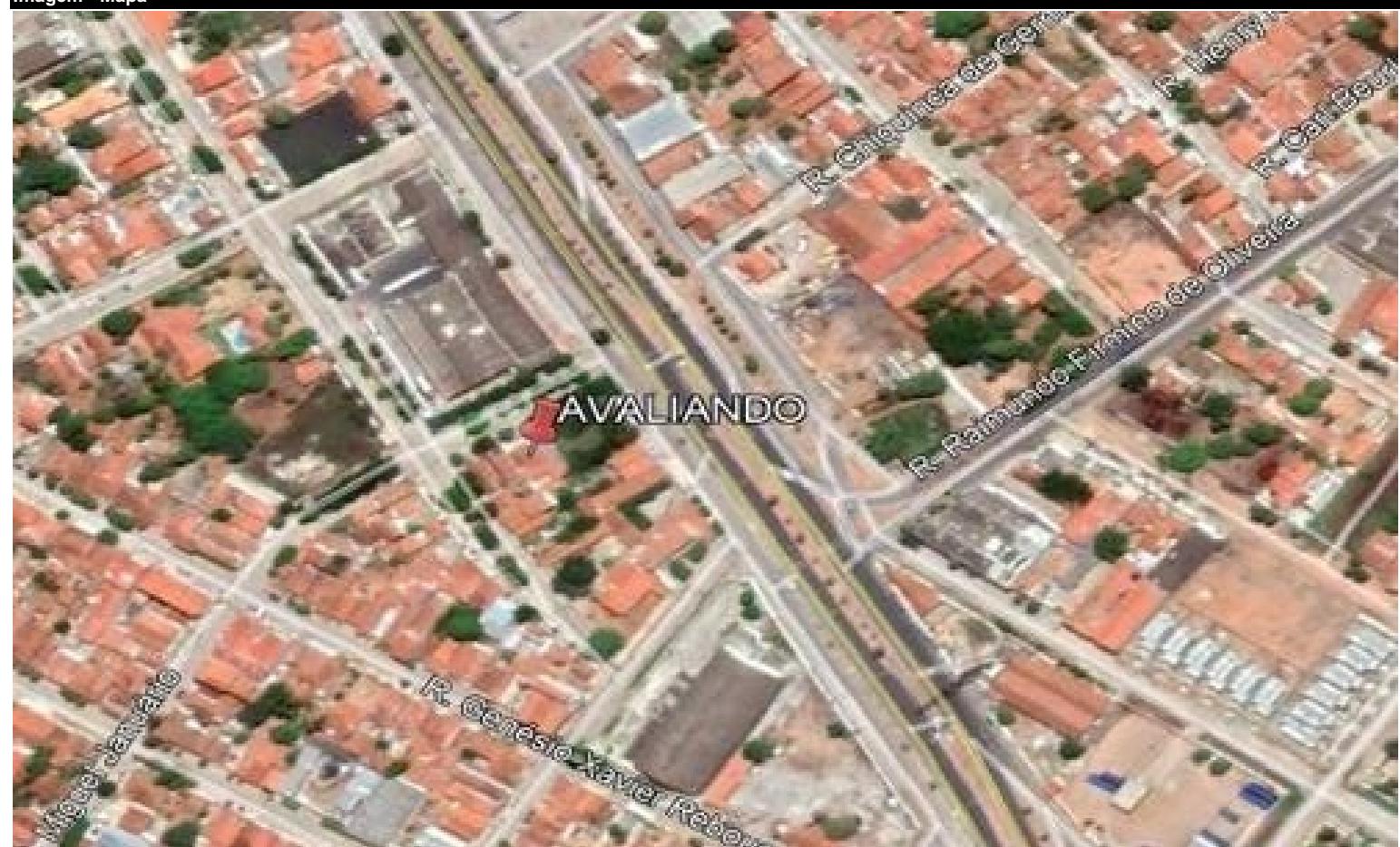


Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 29/01/2020

Imagen - Mapa



Representação: Mapa