



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CLEYSON DE FREITAS BARROS		Nº CPF / CNPJ 04177291706	Nome Empreendimento CONJUNTO HABITACIONAL MONET	
Valor Compra Venda R\$ 330.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 01 0007 2079 23001 136 6	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 3	Matrícula: 12426	
Logradouro R DI CAVALCANTI		Nº 214	Andar	Complemento LT 11 QD B
Bairro MONET	Cidade RESENDE	UF RJ	CEP 27541-420	Latitude -22.462162 Longitude -44.428025

Caracterização da Região

Região <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	Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto	Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Análise da Região do Bairro 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 Limites do Bairro PARAÍSO, CASTELO BRANCO, MORADA DO CASTELO E SURUBI.	Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo Fatores Valorizantes <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

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 225,00 m² Testada (Frente): 7,50 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 1,000000 % Fundos 7,50 m Lado Esquerdo: 30,00 m
--	---	---

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA	Contato Telefônico Acompanhante:
---	---	---

Tipo do Acompanhante <input checked="" 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

Condomínio / Imóvel Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado

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:	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	

Infraestrutura do Imóvel <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

Tipo Imóvel Avaliado <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	Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Anos 5 Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
--	---	---	---	--

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes:	Nº Banheiros: 0
--------------------------------	--------------------------------	------------------------

Fachada Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	Nº Dormitórios 0
Dimensões Área Privativa: 134,01 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 134,01 m² Área Averbada: 134,01 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0	Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input 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

CONFORME VISTORIA EXTERNA, TRATA-SE DE UMA CASA DUPLEX, GEMINADA EM UMA DAS LATERAIS, APARENTEMENTE EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, PODENDO SER ACEITO COMO GARANTIA.

QUESTÕES COMPLEMENTARES

Sim

Não

Data da Vistoria: 14/08/2018

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

☒

☐

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

☐

☒

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

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

☐

☒

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

1 VAGA DESCOBERTA.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

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

☐

☒

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

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 FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

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?

☐

☒

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

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

SOMENTE VISTORIA EXTERNA REALIZADA.

Amostras:

Critério Utilizado:

☐Área Privativa

☒Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R DI CAVALCANTI

Nº 291

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro MONET

Cidade RESENDE

UF RJ

CEP 27541-420

Latitude -22.462332

Longitude -44.427561

Descrição CASA DUPLEX, 3 QUARTOS, 2 VAGAS DESCOBERTAS

Fonte de Informações MAURO BAPTISTA

Telefone (24) 99831-3837

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 0

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 14/08/2018

Valor m² R\$ 3.589,74

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 255,00

Área da Edificação (m²) 78,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

2

Logradouro R JOSE PANCETTI

Nº 148

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro MONET

Cidade RESENDE

UF RJ

CEP 27541-440

Latitude -22.464445

Longitude -44.427247

Descrição CASA LINEAR 2 QUARTOS COM PISCINA

Fonte de Informações LUIS HILARIO

Telefone (24) 99822-9658

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00

Data Venda / Oferta 14/08/2018

Valor m² R\$ 3.714,29

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro R BANDEIRA DE MELO

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro MONET

Cidade RESENDE

UF RJ

CEP 27541-450

Latitude

Longitude

Descrição Casa duplex com 3 QTS (1S) + close e 2 vagas cobertas

Fonte de Informações LUIS HILARIO

Telefone (24) 99832-8994

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 365.000,00

Data Venda / Oferta 15/08/2018

Valor m² R\$ 2.703,70

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 250,00

Área da Edificação (m²) 135,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

4

Logradouro R BANDEIRA DE MELO

Nº 1

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro MONET

Cidade RESENDE

UF RJ

CEP 27541-450

Latitude

Longitude

Descrição CASA ALTO PADRÃO, DUPLEX, 3 QUARTOS (1S) HIDRO, ANEXO CHURRASQUEIRA

Fonte de Informações TT DIAS IMOBILIARIA

Telefone (24) 99292-6813

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 1

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Ótimo

Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00

Data Venda / Oferta 15/08/2018

Valor m² R\$ 2.783,02

Padrão Médio-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 212,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

5

Logradouro R DI CAVALCANTI

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro MONET

Cidade RESENDE

UF RJ

CEP 27541-420

Latitude -22.463322

Longitude -44.427865

Descrição SALA, 2 QUARTOS, 2 VAGAS COBERTAS

Fonte de Informações FASE 4

Telefone (24) 98839-9137

Status Ofertado

Nº Vagas Cobertas 2

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00

Data Venda / Oferta 15/08/2018

Valor m² R\$ 2.218,65

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 242,00

Área da Edificação (m²) 130,71

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

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

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	78,00	280.000,00	3.589,74	0,9000	0,9300	0,9700	1,0000	2.914,47
Amostra 2	70,00	260.000,00	3.714,29	0,9000	0,9200	1,0500	0,9000	2.906,28
Amostra 3	135,00	365.000,00	2.703,70	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	2.360,33
Amostra 4	212,00	590.000,00	2.783,02	0,9000	0,9700	0,9600	0,9000	2.099,15
Amostra 5	130,71	290.000,00	2.218,65	0,9000	0,9900	0,9800	1,0500	2.034,14

Fatores:

(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

2.462,87

1.724,01

3.201,74

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 134,01

Valor m²: R\$ 2.462,87

Valor Edificação: R\$ 330.049,21

Valor de Liquidez: R\$ 280.500,00

Valor Imóvel:

Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:

R\$ 330.000,00

R\$ 330.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 330.000,00

Valor por extenso: trezentos e trinta mil 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

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
12426	0	Indefinido		134,01	R\$ 330.000,00	R\$ 280.500,00

Valor Imóvel

R\$ 330.000,00

Valor por extenso: trezentos e trinta mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa SENIOR CONSULTORIA


Nome do Avaliador CARLOS AUGUSTO ABREU

CREA / CAU A13459-7

Local e Data

RIO DE JANEIRO

15/08/2018



"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 14/08/2018



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 14/08/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 14/08/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 14/08/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 14/08/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 14/08/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 14/08/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição FUNDOS

Data Foto 14/08/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 14/08/2018

Fotos da Amostra 4

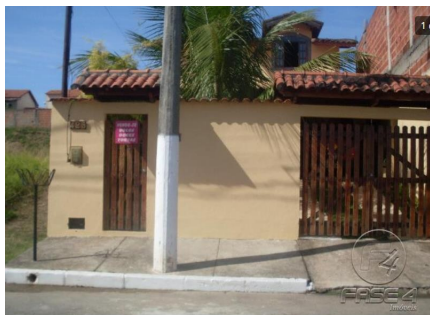


Representação Fachada

Descrição

Data Foto 15/08/2018

Fotos da Amostra 5



Descrição

Data Foto 15/08/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa