Laudo de avaliação de imóveis

Santander

Renegociação

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOSE MARIA PEREIRA FILHO	**Nº CPF / CNPJ** 88918530706	**Nome Empreendimento** RESIDENCIAL BARRA GREEN
Valor Compra Venda R$ 263.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno** 1151230011294

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório:** 3	**Matrícula:** 15244			
Logradouro R MARAJO	**Nº** 107	**Andar**	**Complemento** CS 4		
Bairro PARQUE AEROPORTO	**Cidade** MACAE	**UF** RJ	**CEP** 27963-030	**Latitude**	**Longitude**

Caracterização da Região

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura
- [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: Asfalto

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

Limites do Bairro

BARRA DE MACAÉ E VILA BADEJO.

Padrão da Região:
- [ ] Alto
- [ ] Médio-alto
- [ ] Baixo
- [x] Médio
- [ ] Médio-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana
- [ ] Aclive
- [ ] Desnível Pronunciado
- [ ] Declive

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área (em m²): 455,00 m² Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: 22,70 m

Fração Ideal: 0,253100 % Fundos 20,00 m Lado Esquerdo: 22,85 m

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

Nome Acompanhante Vistoria: SOMENTE VISTORIA EXTERNA

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

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado

Nº Andares Tipo: 2	**Unidades Por Andar:** 1	**Nº Total de Unidades:** 2	**Nº de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição dos Andares

Uso Condomínio: Residencial

Padrão de Construção do Condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Médio-alto
- [x] Médio
- [ ] Médio-baixo
- [ ] Baixo

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

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

Tipo Imóvel Avaliado
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga Autônoma
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel
- [ ] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente

Anos 10

Ano Construção 2012

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

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

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

Fachada Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Andares do Imóvel Avaliado** 1	**Nº Dormitórios** 2

Dimensões

Área Privativa: 56,47 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 56,47 m²

Área Averbada: 56.47 m² Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Cobertas

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

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] 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

FOI REALIZADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA E FOTOS DO IMÓVEL RETIRADA DO LAUDO ANTERIOR, FORNECIDO PELO BANCO SANTANDER, UMA VEZ QUE, O ACESSO AO CONDOMÍNIO É CONTROLADO.

QUESTÕES COMPLEMENTARES

Data da Vistoria: 31/10/2018

	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?	☒	☐
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☒	☐
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 não possui suspeitas de Contaminação?	☐	☒

Observações Finais

INFORMAÇÕES OBTIDAS DO LAUDO ANTERIOR, PORÉM, TRABALHAMOS COM A ÁREA DOCUMENTADA.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R MARAJO	**Nº** 1	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE AEROPORTO	**Cidade** MACAE	**UF** RJ	**CEP** 27963-030	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição RESIDENCIAL BARRA GREEN - CASA 2 QUARTOS - BOM ESTADO - VAGA DESCOBERTA			**Fonte de Informações** REAL NEG IMOBILIARIOS		**Telefone** (22) 99747-2119
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 250.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/10/2018	**Valor m²** R$ 4.166,67	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 100,00	**Área da Edificação (m²)** 60,00
	Área Privativa 60		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		
2	**Logradouro** R LINS DE VASCONCELOS	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE AEROPORTO	**Cidade** MACAE	**UF** RJ	**CEP** 27963-061	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição RESIDENCIAL BARRA GREEN - CASA 2 QUARTOS - BOM ESTADO - VAGA DESCOBERTA			**Fonte de Informações** IMOBILIARIARJ		**Telefone** (22) 99824-0527
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas** 0	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 215.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/10/2018	**Valor m²** R$ 3.909,09	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 110,00	**Área da Edificação (m²)** 55,00
	Área Privativa 55		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		
3	**Logradouro** R LINS DE VASCONCELOS	**Nº** 1	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE AEROPORTO	**Cidade** MACAE	**UF** RJ	**CEP** 27963-061	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição RESIDENCIAL BARRA GREEN - CASA DUPLEX 3 QUARTOS (1S) - NOVA - VAGA DESCOBERTA			**Fonte de Informações** IMOBILIARIARJ		**Telefone** (22) 99824-0527
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 350.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/10/2018	**Valor m²** R$ 3.888,89	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 100,00	**Área da Edificação (m²)** 90,00
	Área Privativa 90		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		
4	**Logradouro** R CECILIA MEIRELES	**Nº** 8	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro JARDIM SANTO ANTONIO	**Cidade** MACAE	**UF** RJ	**CEP** 27945-070	**Latitude** -22.371567	**Longitude** -41.797091
	Descrição RESIDENCIAL BARRA GREEN - CASA DUPLEX 3 QUARTOS (1S) - NOVA - VAGA DESCOBERTA			**Fonte de Informações** MONICA PIRES		**Telefone** (22) 99715-3050
	Status Vendido	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 2	**Idade Aparente** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 340.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/10/2018	**Valor m²** R$ 3.333,33	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 120,00	**Área da Edificação (m²)** 102,00
	Área Privativa 102		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 50		
5	**Logradouro** AV HUMAITA	**Nº** 1	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE AEROPORTO	**Cidade** MACAE	**UF** RJ	**CEP** 27963-055	**Latitude**	**Longitude**
	Descrição RESIDENCIAL BARRA GREEN - CASA LINEAR 2 QUARTOS - BOM ESTADO - VAGA DESCOBERTA			**Fonte de Informações** IMOBILIARIARJ		**Telefone** (22) 99824-0527
	Status Ofertado	**Nº Vagas Cobertas**	**Nº Dormitórios** 2	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Bom
	Valor Venda / Oferta R$ 220.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/10/2018	**Valor m²** R$ 3.666,67	**Padrão** Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área do Terreno (em m²)** 100,00	**Área da Edificação (m²)** 60,00
	Área Privativa 60		**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	60,00	250.000,00	4.166,67	0,9000	1,0200	1,0400	1,0000	1,0000	3.978,00
Amostra 2	55,00	215.000,00	3.909,09	0,9000	0,9900	1,0100	1,0000	1,0000	3.517,83
Amostra 3	90,00	350.000,00	3.888,89	0,9000	1,0600	1,0400	0,9500	0,9500	3.482,21
Amostra 4	102,00	340.000,00	3.333,33	1,0000	1,0900	0,9900	0,9500	0,9500	3.246,29
Amostra 5	60,00	220.000,00	3.666,67	0,9000	1,0200	1,0400	1,0000	1,0000	3.500,64
				MÉDIAS DAS AMOSTRAS					3.544,99

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

Saneamento das Amostras (+/-30%)	
Valor Minimo	2.481,50
Valor Máximo	4.608,49

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 56,47	Valor m²: R$ 3.544,99	Valor Edificação: R$ 200.185,59
Valor de Liquidez: R$ 179.000,00	Valor Imóvel:	R$ 200.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R$ 200.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 200.000,00	Valor por extenso: duzentos 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

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
15244	0	Indefinido		56,47	R$ 200.000,00	R$ 179.000,00

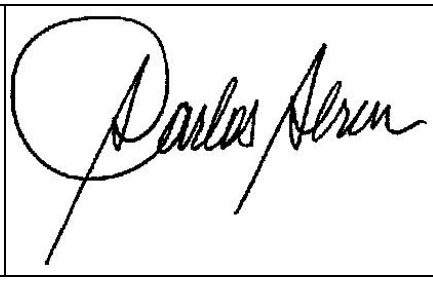
Valor Imóvel	R$ 200.000,00	Valor por extenso: duzentos mil reais

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
31/10/2018



"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel

Representação Fachada
Descrição Acesso
Data Foto 31/10/2018

Representação Piscina
Descrição
Data Foto 31/10/2018

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 31/10/2018

Representação
Descrição
Data Foto 31/10/2018

Fotos da Amostra 1

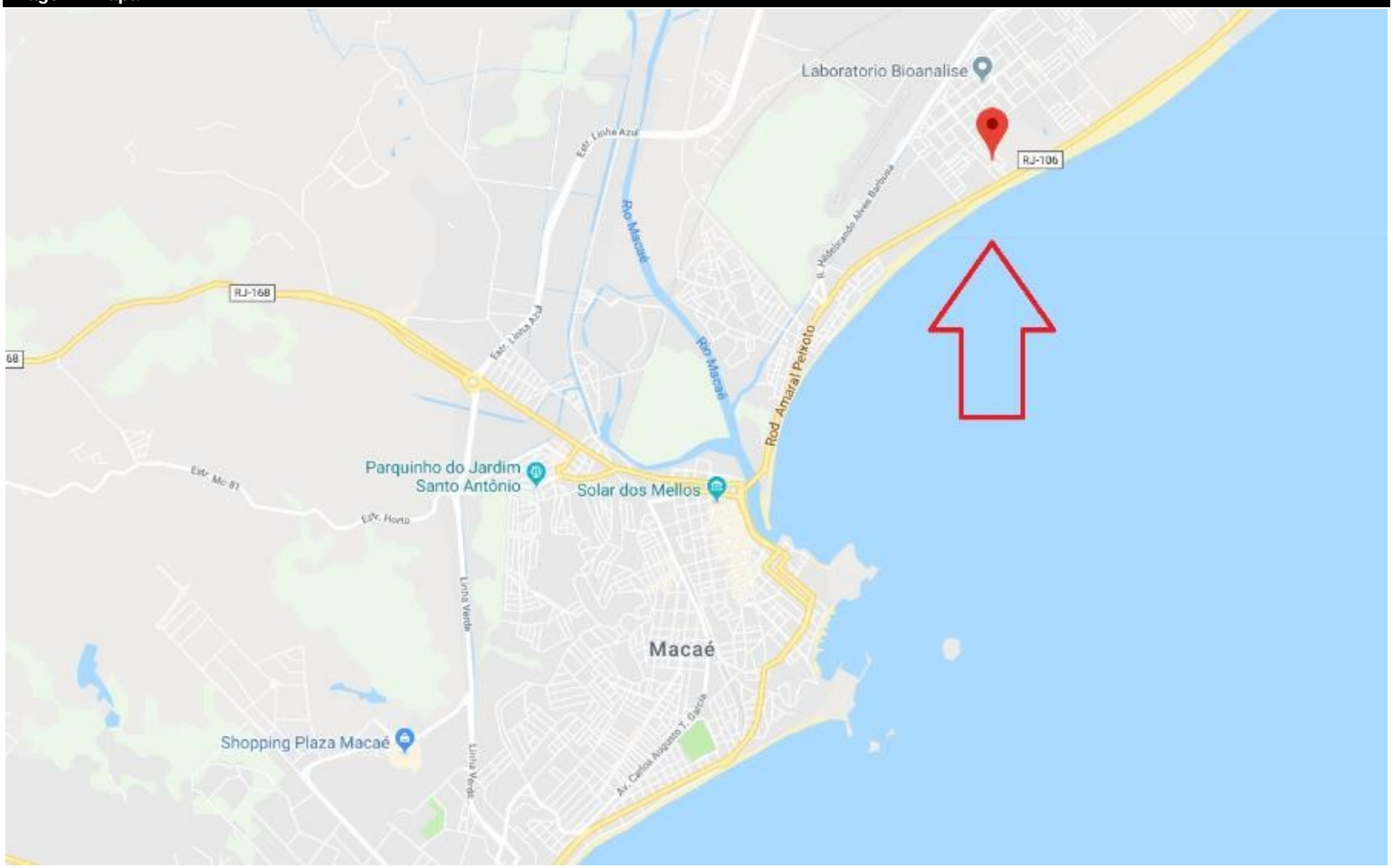
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 200.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	316,06	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	8,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,10%	ao mês	Inflação média ao ano	4,53%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,50%	ao mês	Custo financeiro	3,80%	ao ano
Total 1		**0,61%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,31%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,92% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 12 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 89,50% **R$ 179.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

O PRESENTE VALOR DE LIQUIDACAO FORÇADA, SEGUE AS DETERMINAÇÕES ESTABELECIDAS FORNECIDAS PELO CONTRATANTE.

Representação: Mapa