



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CARLOS WILLIAN DOS SANTOS ASEVEDO				Nº CPF / CNPJ 09402910700			Nome Empreendimento CONDOMINIO VILLAGE DA SERRA			
Valor Compra Venda R\$ 190.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 070943230000076			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2			Matrícula: 29395					
Logradouro EST ADERSON FERREIRA FILHO				Nº 141		Andar		Complemento 8500 RUA 10		
Bairro NOVA CIDADE		Cidade MACAE		UF RJ		CEP 27949-100		Latitude	Longitude	
Caracterização da Região										
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Comercial ☐ Industrial		Infraestrutura ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☐ Gás Canalizado				Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Segurança ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Centro Comercial ☒ Escola ☐ Rede Bancária ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque		Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Suburbano ☒ Estável 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☒ Menos de 25% ☐ Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Médio-alto ☒ Médio ☐ Médio-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Metrô ☐ Vista Permanente		
Terreno										
Topografia ☒ Plana ☐ Desnível Pronunciado		☐ Aclive ☐ Declive		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,000000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Sra. Fabiane			Contato Telefônico Acompanhante: (21) 2729-2500			
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: 0		Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição dos Andares		Uso Condomínio: Residencial		Padrão de Construção do Condomínio ☐ Alto ☐ Médio-alto ☒ Médio ☐ Médio-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Condomínio ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Imóvel ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliado ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Anos 10 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção			Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo							
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 0		
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliado 0			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 49,41 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 49,41 m² Área Averbada: 49,41 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 0 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

QUESTÕES COMPLEMENTARES

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?

☐

☒

O IPTU informa a área de terreno de 286,80m², porém a matrícula informa área de terreno de 200,00m², área esta que coincide com medições realizadas.

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 habitabilidade?

☒

☐

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

Trata-se de município de pequeno porte, com aproximadamente 344.140 habitantes e pequeno desenvolvimento imobiliário. O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 8,7 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Estr. Mc-81 e RJ-168), onde evidenciamos uso residencial e pequenos comércios no entorno. O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local.Avaliação com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas de terreno e construída foram obtidas junto à documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de foto de satélite).É importante ressaltar que não foi possível identificar o padrão construtivo e estado de conservação do mesmo.

Amostras:				Critério Utilizado: ☐ Área Privativa ☒ Área Total (m²) ☐ Terreno			
1	Logradouro EST ADERSON FERREIRA FILHO COND VILLAGE DA SERRA		Nº 8500	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOVA CIDADE	Cidade MACAE		UF RJ	CEP 27949-100	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição TERRENO			Fonte de Informações Sra. Lara		Telefone (22) 2772-2123	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 0	Nº Dormitórios 0	Nº Banheiros 0	Idade Aparente 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 100.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2018	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 0,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 0	
2	Logradouro EST ADERSON FERREIRA FILHO COND VILLAGE DA SERRA		Nº 8500	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOVA CIDADE	Cidade MACAE		UF RJ	CEP 27949-100	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sra. Cristina		Telefone (22) 99749-5669	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2018	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 220,00	Área da Edificação (m²) 80,00
	Área Privativa 80		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro EST ADERSON FERREIRA FILHO COND VILLAGE DA SERRA		Nº 8500	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOVA CIDADE	Cidade MACAE		UF RJ	CEP 27949-100	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sra. Cristina		Telefone (22) 99749-5669	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 3	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2018	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro EST ADERSON FERREIRA FILHO COND VILLAGE DA SERRA		Nº 8500	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOVA CIDADE	Cidade MACAE		UF RJ	CEP 27949-100	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sra. Ingrid		Telefone (22) 2141-5000	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 269.900,00	Data Venda / Oferta 11/07/2018	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 115,00
	Área Privativa 115		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro EST ADERSON FERREIRA FILHO COND VILLAGE DA SERRA		Nº 8500	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km
	Bairro NOVA CIDADE	Cidade MACAE		UF RJ	CEP 27949-100	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição CASA			Fonte de Informações Sra. Ingrid		Telefone (22) 2141-5000	
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 11/07/2018	Valor m²	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 50,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 70	

Tabela de homogeneização		
Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: II
Metodologia:		
Fatores:		
Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 200,00	Valor m²: R\$ 461,40	Valor Terreno: R\$ 92.279,46
Área da Edificação (m²): 49,41	Valor m²: R\$ 1.981,95	Valor Edificação: R\$ 97.927,92
Valor de Liquidez: R\$ 114.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 190.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 190.000,00

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

Página 2 / 6

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 92.279,46	Valor por extenso: noventa e dois mil e duzentos e setenta e nove reais e quarenta e seis centavos
Valor Edificação	R\$ 97.927,92	Valor por extenso: noventa e sete mil e novecentos e vinte e sete reais e noventa e dois 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
29395	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 190.000,00	Valor por extenso: cento e noventa mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa	ENGENHARIA GALACHE	Nome do Avaliador Tales R. S. Galache
		CREA / CAU 5060563873/D
Local e Data		
Santo André/SP		
11/07/2018		

"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



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/07/2018



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 11/07/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/07/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/07/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 11/07/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/07/2018

Fotos da Amostra 5

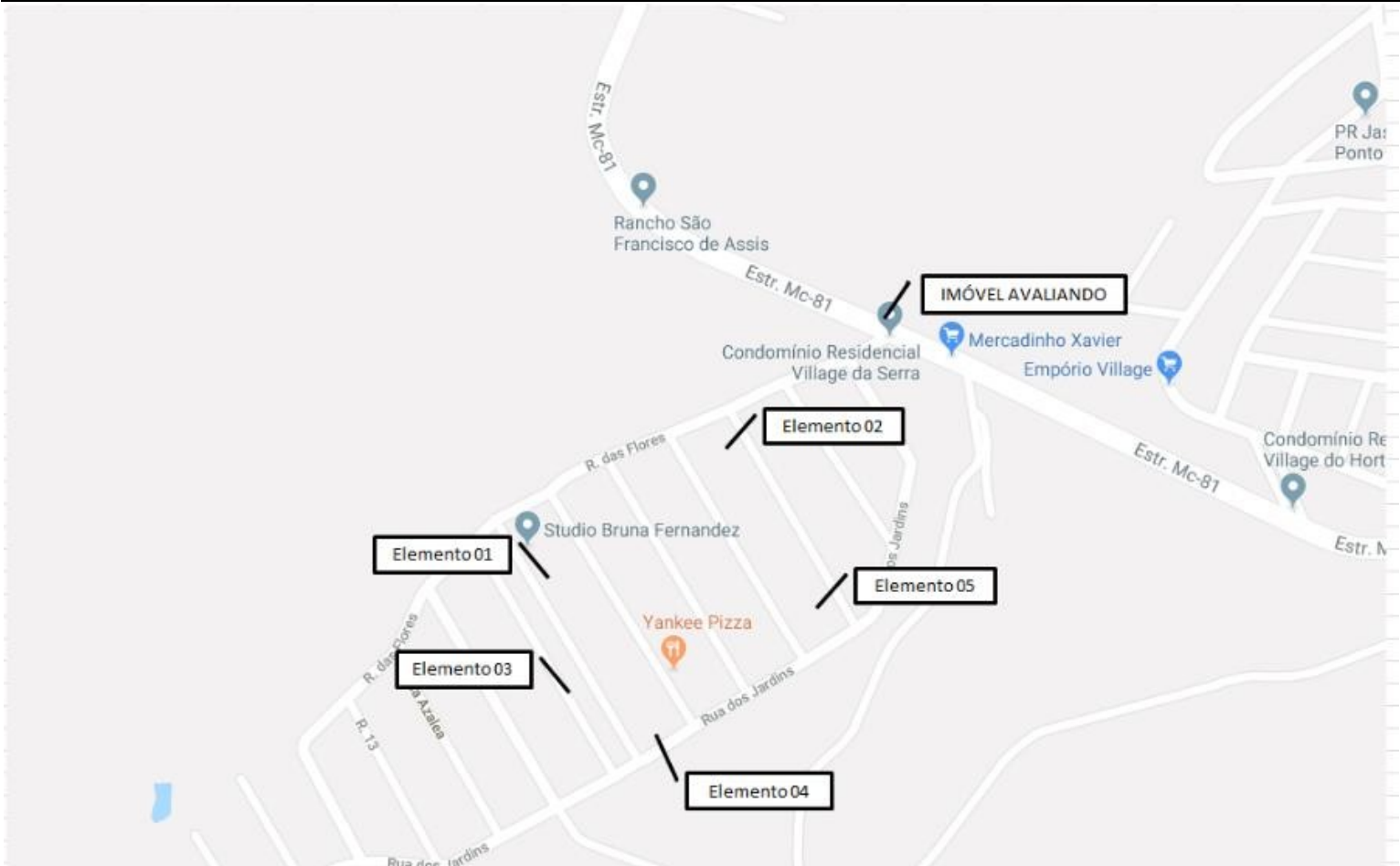


Representação Varanda / Sacada

Descrição

Data Foto 11/07/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONE	CONTATO			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Cond. Village da Serra			(22) 2772-2123	Sra. Lara	100.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	200,00	11/07/18
2	Cond. Village da Serra			(22) 99749-5669	Sra. Cristina	250.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,251	80,00	10,00	220,00	11/07/18
3	Cond. Village da Serra			(22) 99749-5669	Sra. Cristina	200.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	1,070	60,00	10,00	200,00	11/07/18
4	Cond. Village da Serra			(22) 2141-5000	Sra. Ingrid	269.900,00	1,00	10	70	3,00	20%	1,070	115,00	10,00	200,00	11/07/18
5	Cond. Village da Serra			(22) 2141-5000	Sra. Ingrid	200.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,743	50,00	10,00	200,00	11/07/18

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-horto-bairros-macae-200m2-venda-RS100000-id-72048289/?_vt=spb:b
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-casa-no-condominio-village-da-serra-2936695073.html
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-village-do-horto-2936974021.html
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-horto-macae.-2938219278.html
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-para-venda-e-locacao-horto-macae-2930306990.html

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	49,41	Ac		Coef. Frente	1,00000000
Quadra		Idade	10	Idade		Coef. Profund.	0,98442719
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,0000
Frente	10,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	200,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	20,00	padrão	1,48	padrão			

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	100.000,00	0,90	0,00	90.000,00	10,00	20,00	200,00	450,00	1,00	1,00	0,00	450,00	1,00000	0,00	450,00	1,000000000	1,0000	0,00	450,00	
2	250.000,00	0,90	128.493,06	96.506,94	10,00	22,00	220,00	438,67	1,00	1,00	0,00	438,67	1,00000	0,00	438,67	1,000000000	1,0000	0,00	438,67	
3	200.000,00	0,90	75.232,24	104.767,76	10,00	20,00	200,00	523,84	1,00	1,00	0,00	523,84	1,00000	0,00	523,84	1,000000000	1,0000	0,00	523,84	
4	269.900,00	0,90	144.195,12	98.714,88	10,00	20,00	200,00	493,57	1,00	1,00	0,00	493,57	1,00000	0,00	493,57	1,000000000	1,0000	0,00	493,57	
5	200.000,00	0,90	121.015,21	58.984,79	10,00	20,00		294,92	1,00	1,00	0,00	294,92	0,75000	1,4286	126,40	421,32	1,000000000	1,0000	0,00	294,92
							Média	440,20					Média	465,48					Média	440,20
							L. Inf.	308,14					L. Inf.	325,84					L. Inf.	308,14
							L. Sup.	572,26					L. Sup.	605,12					L. Sup.	572,26
							Desvio	88,10					Desvio	42,14					Desvio	88,10
							CV	0,200					CV	0,091					CV	0,200
									SÍM				SÍM				SÍM			

Averbado		NÃO Averbado	
Área construída	49,41	Área construída	0,00
Vu construção	2.163,27	Vu construção	0,00
Depreciação	91,62%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.981,95	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	97.927,92	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	200,00	Valor Terreno	92.279,46
Vu terreno	461,40	Valor Construção	97.927,92
Valor total	92.279,46	Valor total	190.000,00

VALOR TERRENO	R\$	92.279,46
VALOR BENFEITORIA	R\$	97.927,92
VALOR TOTAL	R\$	190.000,00

	ENDEREÇO:	IDADE APARENTE (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)	% DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PADRÃO	K	DEPRECIAÇÃO (%)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR DA CONSTRUÇÃO (R\$)
Avaliando		10	70	20%	14	Regular	c	49,41	1,48	0,897	91,8%	1.985,02	98.079,74
1		10	70	20%	#DIV/0!	#N/D	#N/D	0,00	0,000	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
2		15	70	20%	21	Regular	c	80,00	1,251	0,851	88,1%	1.610,59	128.846,89
3		10	70	20%	14	Necessitando de reparos simples	e	60,00	1,070	0,754	80,3%	1.256,19	75.371,66
4		10	70	20%	14	Necessitando de reparos simples	e	115,00	1,070	0,754	80,3%	1.256,19	144.462,34
5		5	70	20%	7	Regular	c	50,00	1,743	0,939	95,1%	2.422,34	121.117,22

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.461,67			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	10	70	2	20%	49,41	1,48	2.163,27	106.887,25	91,6%	97.927,92
Não Averbado	0	0	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 2	15	70	2,0	20%	80,00	1,25	1.828,55	146.283,93	87,8%	128.493,06
Comparativo 3	10	70	3,0	20%	60,00	1,07	1.563,99	93.839,21	80,2%	75.232,24
Comparativo 4	10	70	3,0	20%	115,00	1,07	1.563,99	179.858,49	80,2%	144.195,12
Comparativo 5	5	70	2,0	20%	50,00	1,74	2.547,69	127.384,54	95,0%	121.015,21