Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DAVID RODRIGUES DE SOUZA OLIVEIRA		**Nº CPF / CNPJ** 16852996794		**Nome Empreendimento**	
Valor Compra Venda R$ 240.000,00		**Data Venda**		**Nº Controle Interno** 6985751	
Proprietário / Construtora	**Nº Cartório:**	**Matrícula:** 2013			
Logradouro R DINAMARCA	**Nº** 5	**Andar**	**Complemento** LT 5 QD 32		
Bairro PARQUE PAULISTA	**Cidade** DUQUE DE CAXIAS	**UF** RJ	**CEP** 25261-340	**Latitude** -22.637143	**Longitude** -43.259383

Caracterização da Região

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

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [ ] Iluminação Pública
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos:
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Metrô
- [ ] Centro Comercial
- [x] Escola
- [ ] Segurança
- [x] Ônibus
- [x] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [ ] Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] 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

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

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

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular (Geométrico)
- [ ] Irregular

Dimensões

Área (em m²): 360,83 m² | Testada (Frente): 12,75 m | Lado Direito: 28,30 m

Fração Ideal: 100,000000 % | Fundos 12,75 m | Lado Esquerdo: 28,30 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**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 Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº Andares/Pavimentos:	**Unidades Por Andar:**	**Nº Total de Unidades:**	**Nº de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de Construção do Edifício
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Normal
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo

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

Infraestrutura do Edifício

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

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

Indício Ocupação Imóvel
- [ ] Habitado
- [x] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 15

Ano Construção

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

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

Uso Imóvel: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Nº Banheiros:** 5	
Fachada Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Andares do Imóvel Avaliando** 1	**Nº Dormitórios** 4

Dimensões

Área Privativa: 196,00 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 196,00 m²

Área Averbada: ____ m² | Área não Averbada ____ m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 2 **Descobertas** 0 **Privativas** 2

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

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Banheiro Suíte	4	Cerâmico	Azulejo	Pintura
Churrasqueira	1	Cerâmico	Azulejo	Telhado
Cozinha	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Despensa	1	Cerâmico	Azulejo	Pintura
Lavabo	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Lavanderia	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Suíte	4	Cerâmico	Pintura	Pintura

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: 16/07/2020		
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 apresentado não cita a área construída do imóvel e também a área de terreno diverge da área encontrada no ato da vistoria.		
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 possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Para esta avaliação foram fornecidos os seguintes itens legais: Matricula e IPTU. As áreas são reais e estão de acordo com a Matricula apresentada. O IPTU apresentado não cita a área construída do imóvel e também a área de terreno diverge da área encontrada no ato da vistoria. Para efeito de cálculo, foi considerado uma fator de 0,50 para a cobertura da garagem, resultando em uma área para cálculo de 178,50 m² =161+(35*0,5). Não foi possível ter acesso a sauna e ao banheiro, ambos estavam trancados.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R PARANA BEIRA RIO	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro CHACARAS ARCAMPO	**Cidade** DUQUE DE CAXIAS	**UF** RJ	**CEP** 25251-010		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Casa			**Fonte de Informações** Panno Imóveis			**Telefone** (21) 97585-1008
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Nº Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 20	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 265.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/07/2020	**Valor m²**	**Padrão** Normal	**Testada (Frente)** 12,00	**Área do Terreno (em m²)** 337,00	**Área da Edificação (m²)** 150,00
	Área Privativa 150	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
2	**Logradouro** AV AUTOMOVEL CLUBE	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro VILA SANTA CRUZ	**Cidade** DUQUE DE CAXIAS	**UF** RJ	**CEP** 25255-030		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno			**Fonte de Informações** Panno Imóveis			**Telefone** (21) 97585-1008
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Nº Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel**
	Valor Venda / Oferta R$ 45.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/07/2020	**Valor m²**	**Padrão**	**Testada (Frente)** 12,00	**Área do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
3	**Logradouro** R EDUARDO SA	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE PAULISTA	**Cidade** DUQUE DE CAXIAS	**UF** RJ	**CEP** 25261-290		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno			**Fonte de Informações** Panno Imóveis			**Telefone** (21) 97585-1008
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Nº Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel**
	Valor Venda / Oferta R$ 30.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/07/2020	**Valor m²**	**Padrão**	**Testada (Frente)** 12,00	**Área do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
4	**Logradouro** R LEOPOLDO MIGUEIS	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE PAULISTA	**Cidade** DUQUE DE CAXIAS	**UF** RJ	**CEP** 25255-030		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno			**Fonte de Informações** Luiz			**Telefone** (21) 98278-6160
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Nº Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel**
	Valor Venda / Oferta R$ 39.000,00	**Data Venda / Oferta** 17/07/2020	**Valor m²**	**Padrão**	**Testada (Frente)** 12,00	**Área do Terreno (em m²)** 468,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		
5	**Logradouro** R 22	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro PARQUE PAULISTA	**Cidade** DUQUE DE CAXIAS	**UF** RJ	**CEP** 25261-460		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Terreno			**Fonte de Informações** Bruno			**Telefone** (21) 98474-8566
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Nº Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel**
	Valor Venda / Oferta R$ 27.999,00	**Data Venda / Oferta** 17/07/2020	**Valor m²**	**Padrão**	**Testada (Frente)** 12,00	**Área do Terreno (em m²)** 360,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70		

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 Avaliando	% 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	70	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
3	70	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
4	70	0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000
5	70	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	265.000,00	150,00	1.618,57	1,200	0,8032	1.560,04	234.006,00	0,90	27.894,60
2	45.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	40.500,00
3	30.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	27.000,00
4	39.000,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	35.100,00
5	27.999,00	0,00	1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	25.199,10

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	337,00	82,77	0,9831	1,0000	1,0000	81,37
Amostra 2	360,00	112,50	0,9994	0,9500	0,9500	101,47
Amostra 3	360,00	75,00	0,9994	1,0000	1,0000	74,96
Amostra 4	468,00	75,00	1,0672	1,0000	1,0000	80,04
Amostra 5	360,00	70,00	0,9994	1,0000	1,0000	69,96
Fatores:			**MÉDIAS DAS AMOSTRAS**			81,56
(1) - Área, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização			Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Minimo 57,09
						Valor Máximo 106,03

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	360,83	81,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	81,00	29.226,83

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70	15,00	21	Regular (Geométrico)	0,00	0,8580	20,00	0,8864

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
178,50	1.618,57	1,200	0,8864	1.721,64	307.377,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
29.226,83	307.377,00	1,0000	336.603,83

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 360,83	Valor m²: R$ 81,00	Valor Terreno: R$ 29.226,83
Área da Edificação (m²): 178,50	Valor m²: R$ 1.722,00	Valor Edificação: R$ 307.377,00
Valor de Liquidez: R$ 226.000,00	Valor Imóvel:	R$ 336.603,83
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R$ 337.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 29.000,00	Valor por extenso: vinte e nove mil reais
Valor Edificação	R$ 308.000,00	Valor por extenso: trezentos e oito mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R$ 337.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta e sete 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
17/07/2020

"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 imóvelavaliado, 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

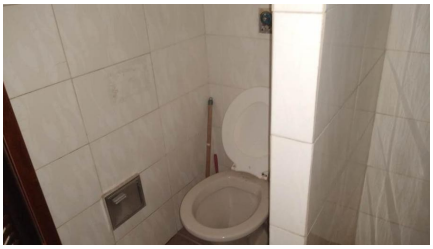
Fotos imóvel

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 16/07/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2020

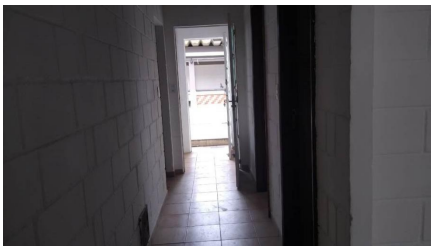
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Lateral
Descrição
Data Foto 16/07/2020



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Lateral
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Despensa
Descrição
Data Foto 16/07/2020

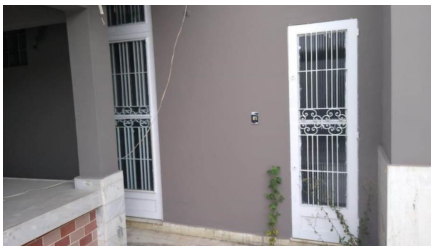
Representação Piscina
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Garagem
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Lavabo
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Lavanderia
Descrição
Data Foto 16/07/2020

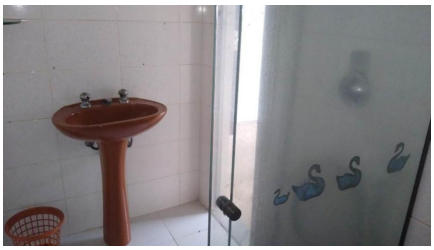
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 16/07/2020



Representação Sauna
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2020



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Representação Suíte
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada
Descrição
Data Foto 17/07/2020

Fotos da Amostra 2

Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 16/07/2020

Fotos da Amostra 3

Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 17/07/2020

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa

Representação: Mapa

Representação: Mapa