

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VANESSA NASCIMENTO DA CRUZ	Nº CPF / CNPJ 10081951701	Nome Condomínio/Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 1.264.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010308848		
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 15.747		
Logradouro R PROJETADA	Nº 1389	Andar	Complemento LT 20 QD 5	
Bairro/Setor PARQUE DO IMPERADOR	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25903-775	Latitude
				Longitude

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Infraestrutura Urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa	Energia <input type="checkbox"/> Elétrica <input type="checkbox"/> Telefone	Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	Restritivos / Depreciação
				<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto Outro - Descrever Abaixo	Análise da Região do Bairro/Setor <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Shopping	Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial	Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	Formato <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Dimensões Área Total: 19.372,00 m ² Fração Ideal: % Testada (Frente): 21,00 m Fundos 143,00 m	Lado Direito: 261,00 m Lado Esquerdo: 247,00 m
---	--	---	---

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

Tipo do Acompanhante <input 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

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado				
Nº de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Implantação
---	-------------------------------------	---	---

Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite	<input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins
--	--	--	---	---	--

Tipo Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Autônomo	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Loft	Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 40 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim	Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo
--	---	---	--	---	---	--

Uso do Imóvel Avaliado: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Total de Banheiros: 0
--	--	------------------------------

Fachada Principal Pintura <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Esquadrias Ferro <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Nº Pavimentos da Unidade 0	Nº Dormitórios 0
--	---	-----------------------------------	-------------------------

Dimensões Área Privativa: 162,25 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ²	Área Total (m ²): 162,25 m ²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
--	---	---	--

Área Averbada: 162,25 m ² Área não Averbada: 0 m ²

Divisão Interna (Tipo do Cômodo) Quarto Sala Cozinha Área de Serviço Escritório Área de Lazer Garagem Pátio Galpão Depósito	**Quantidade** 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 3

Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço: 0010308848

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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Zona de Expansão Urbana. Como há no local vegetação natural é necessário consulta junto a prefeitura para a sua ocupação.

Questões Complementares

Data da Vistoria: 27/04/2023

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?

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

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

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não há informações sobre vagas na documentação fornecida.

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

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

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?

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

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 possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Rua F		Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	Parque do Imperador	Cidade Mage	UF RJ	CEP 25902-245	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Terreno com 4.800 m ² - Zona de Expansão Urbana						Fonte de Informações Cristiane	Telefone
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2023	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 50,00	Área Total do Terreno (em m ²) 4.800,00	Área da Edificação (m ²)	
Área Privativa 0	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				
2	Logradouro Rua Conde de Belmonte		Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	Parque do Imperador	Cidade Mage	UF RJ	CEP 25903-694	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Terreno com 5.300 m ² - Zona de Expansão Urbana						Fonte de Informações Sergio	Telefone
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2023	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 60,00	Área Total do Terreno (em m ²) 5.300,00	Área da Edificação (m ²)	
Área Privativa 0	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				
3	Logradouro Rua Manoel Virgílio		Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	Nova Marília	Cidade Mage	UF RJ	CEP 25900-000	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Terreno com 7.500 m ² - Zona de Expansão Urbana						Fonte de Informações Rinaldo	Telefone
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2023	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 70,00	Área Total do Terreno (em m ²) 7.500,00	Área da Edificação (m ²)	
Área Privativa 0	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				
4	Logradouro Estrada Cento e Oito		Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	Nova Marília	Cidade Mage	UF RJ	CEP 25902-070	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Terreno com 12.180 m ² - Zona Residencial						Fonte de Informações Lucas	Telefone
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2023	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 90,00	Área Total do Terreno (em m ²) 12.180,00	Área da Edificação (m ²)	
Área Privativa 0	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				
5	Logradouro Rua Cinquenta e Cinco		Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor	Nova Marília	Cidade Mage	UF RJ	CEP 25902-290	Latitude 0	Longitude 0
Descrição Terreno com 8.450 m ² - Zona Residencial						Fonte de Informações Mauricio	Telefone
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta 27/04/2023	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 70,00	Área Total do Terreno (em m ²) 8.450,00	Área da Edificação (m ²)	
Área Privativa 0	Área Comum (m ²)		Vida Útil (em anos) 0				

Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço: 0010308848

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: II

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	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
3	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
4	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
5	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000

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	240.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	216.000,00
2	280.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	252.000,00
3	350.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	315.000,00
4	410.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	369.000,00
5	340.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	306.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	4.800,00		45,00	0,8400	0,9500	0,9000	0,8600	27,79
Amostra 2	5.300,00		47,55	0,8500	0,9500	0,9000	0,8600	29,72
Amostra 3	7.500,00		42,00	0,8900	0,9500	0,9000	0,8600	27,49
Amostra 4	12.180,00		30,30	0,9400	0,9500	0,9000	0,8600	20,94
Amostra 5	8.450,00		36,21	0,9000	0,9500	0,9000	0,8600	23,96

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Topografia, (3) - Fator Consistência, (4) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

33,77

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	19.372,00	25,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	25,98	503.285,56

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliado	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70		40,00	57 Regular	0,00	0,4000	20,00	0,5200
Área Privativa	CUB (R\$/m²)		Indice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo		Valor
162,25	1.824,21		0,750	0,5200		711,44	115.438,25

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
503.285,56	115.438,25	1,0000	618.723,81

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 19.372,00	Valor m²: R\$ 25,98	Valor Terreno: R\$ 503.285,56
Área da Edificação (m²): 162,25	Valor m²: R\$ 711,44	Valor Edificação: R\$ 115.438,25

Valor de Liquidez: R\$ 434.000,00

Valor Imóvel:

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 618.723,81

R\$ 620.000,00

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
15.747	0	Indefinido		162,25	R\$ 620.000,00	R\$ 434.000,00

Valor Imóvel R\$ 620.000,00

Valor por extenso: seiscentos e vinte mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Local e Data

São Paulo

14/08/2023



"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 Principal
Descrição

Data Foto 27/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 27/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 27/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 27/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 27/04/2023

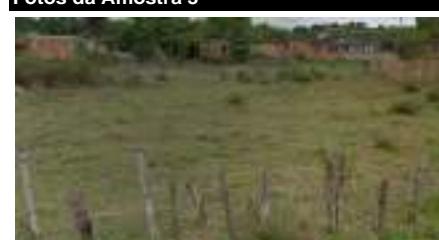
Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 27/04/2023

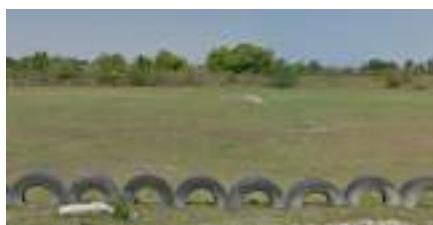
Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 5

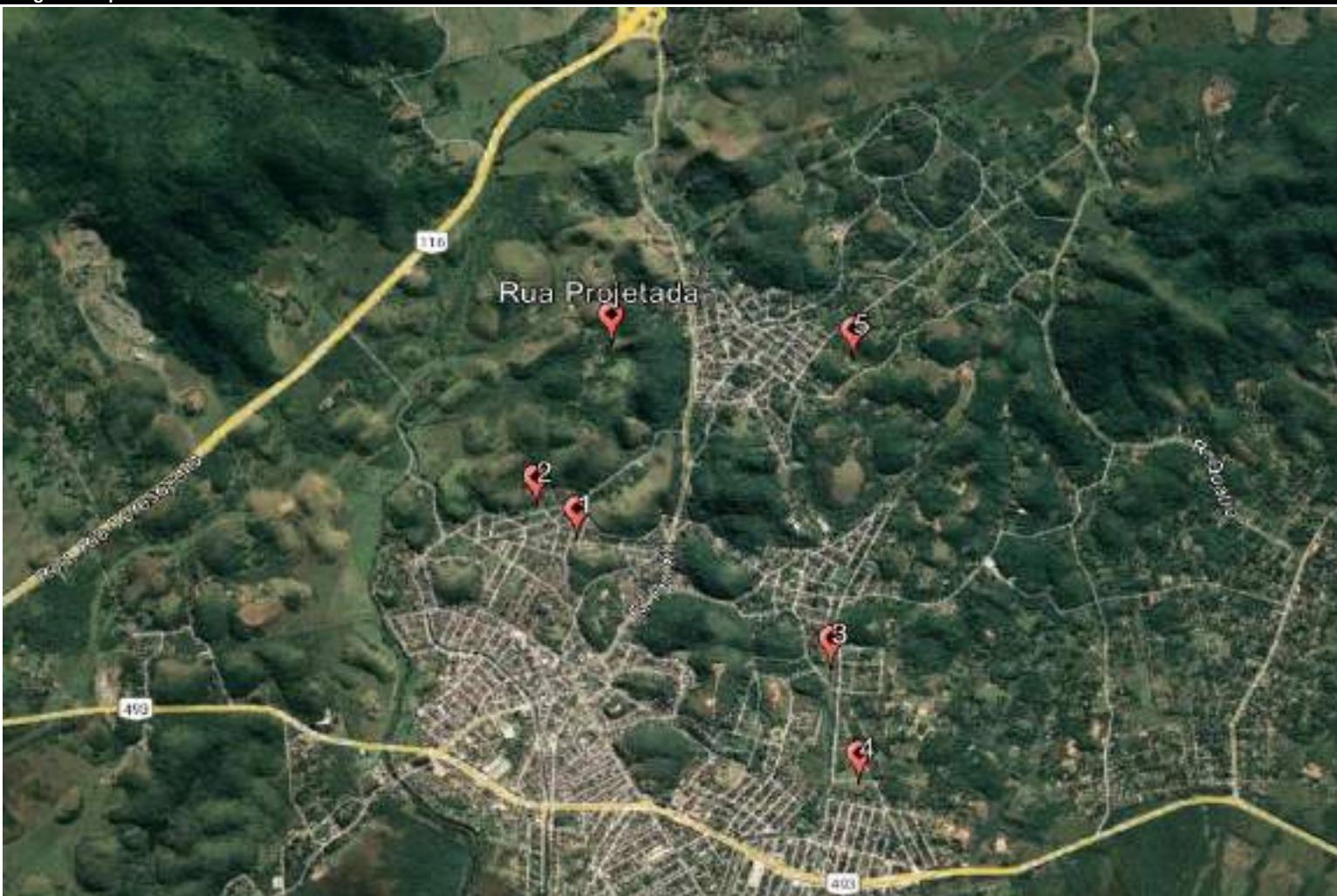


Representação Fachada Principal

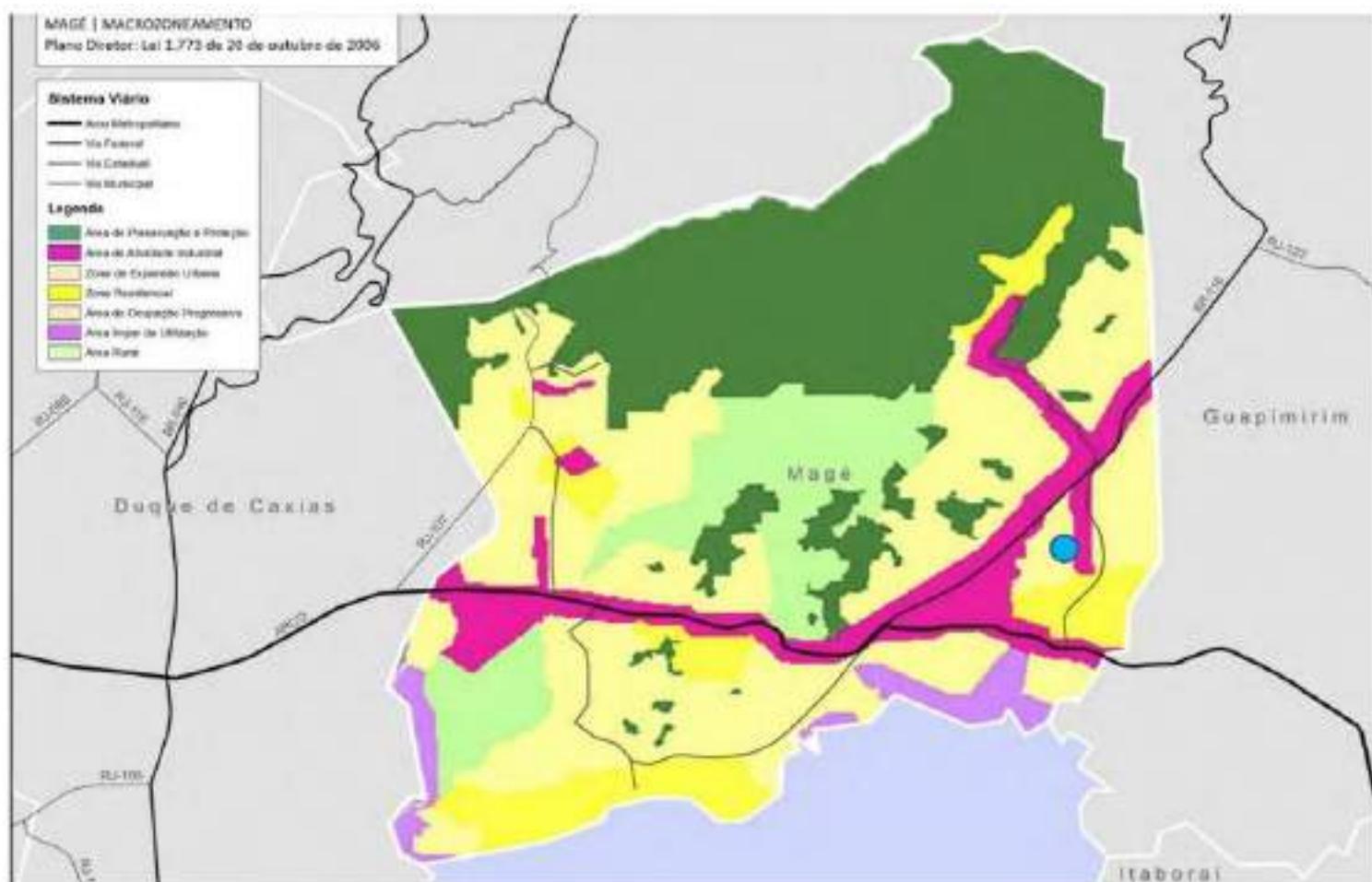
Descrição

Data Foto 27/04/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Zona de Expansão Urbana

Representação: Mapa