



# Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>										
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	
<b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>										
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial			<b>Infraestrutura Urbana</b> <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <b>Tipo Pavimentação:</b> Terra			<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>			<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				
<b>Terreno</b>										
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular			<b>Dimensões</b> Área Total: 19.372,00 m² Fração Ideal: % Testada (Frente): 21,00 m Fundos 143,00 m Lado Direito: 261,00 m Lado Esquerdo: 247,00 m				
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado			<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>			<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>				
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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										
<b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>										
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>										
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano		
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"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal//Médio			Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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										
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 40 <b>Ano Construção</b>		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 0			Nº Dormitórios 0		
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 162,25 m² Área Privativa: 162,25 m² Área Averbada: 162,25 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área não Averbada 0 m² Área Total (m²): 162,25 m²			<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste				
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento 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

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

Sim

Não

Data da Vistoria: 27/04/2023

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.

Amstras:

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 m2 - 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 m²

Padrão

Testada (Frente) 50,00

Área Total do Terreno (em m²) 4.800,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

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 m2 - 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 m²

Padrão

Testada (Frente) 60,00

Área Total do Terreno (em m²) 5.300,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

3

Logradouro Rua Manoel Virgilio

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Nova Marilia

Cidade Mage

UF RJ

CEP 25900-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 7.500 m2 - 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 m²

Padrão

Testada (Frente) 70,00

Área Total do Terreno (em m²) 7.500,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro Estrada Cento e Oito

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Nova Marilia

Cidade Mage

UF RJ

CEP 25902-070

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 12.180 m2 - 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 m²

Padrão

Testada (Frente) 90,00

Área Total do Terreno (em m²) 12.180,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

5

Logradouro Rua Cinquenta e Cinco

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Nova Marilia

Cidade Mage

UF RJ

CEP 25902-290

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 8.450 m2 - 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 m²

Padrão

Testada (Frente) 70,00

Área Total do Terreno (em m²) 8.450,00

Área da Edificação (m²)


Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

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

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização									
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: II				
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	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
Amostra 2		5.300,00			47,55	0,8500	0,9500	0,9000	0,8600
Amostra 3		7.500,00			42,00	0,8900	0,9500	0,9000	0,8600
Amostra 4		12.180,00			30,30	0,9400	0,9500	0,9000	0,8600
Amostra 5		8.450,00			36,21	0,9000	0,9500	0,9000	0,8600
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS				25,98
(1) - Área, (2) - Fator Topografia, (3) - Fator Consistência, (4) - Fator Localização					Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo 18,19
									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)
1	19.372,00	25,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	25,98
Determinação Valor Construção									
Vida Útil (em anos)		Idade Aparente Imóvel Avaliando	% 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)	Índice-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:			R\$ 618.723,81		
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 620.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento									
Valor Terreno	R\$ 503.285,56	Valor por extenso: quinhentos e três mil e duzentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos							
Valor Edificação	R\$ 115.438,25	Valor por extenso: cento e quinze mil e quatrocentos e trinta e oito reais e vinte e cinco 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			
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							
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador									
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:									
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN				Nome do Avaliador Celso Iazzetti			CREA / CAU 0600891382		
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 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 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





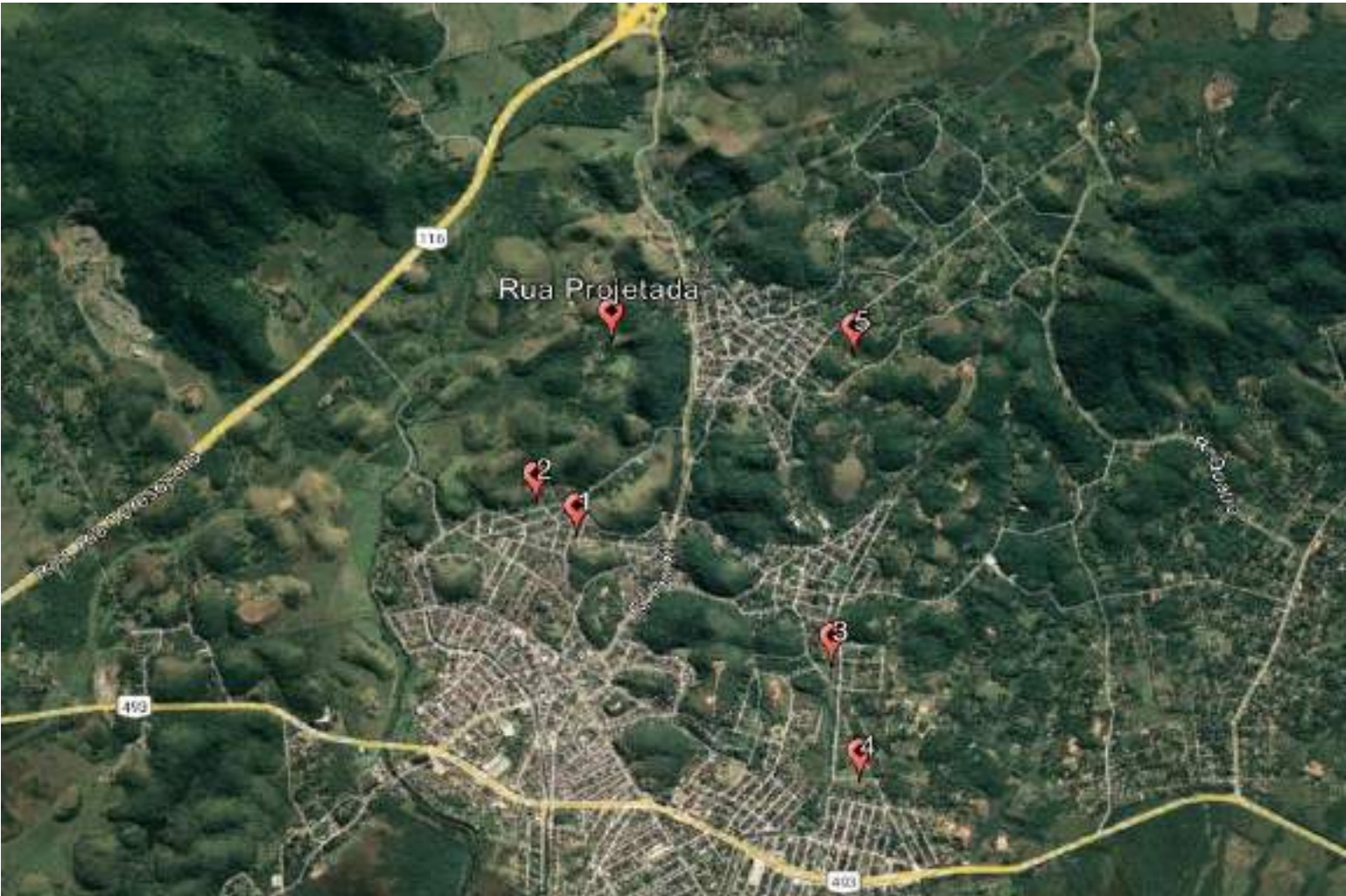
Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 27/04/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

