Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VERA LÚCIA ANDRADE LOURENÇO VIEIRA		**Nº CPF / CNPJ** 58087346491		**Nome Condomínio/Empreendimento** 0	
Valor Compra Venda R$ 120.000,00		**Data Venda**		**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 202233180	
Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 33180			
Logradouro R PROFESSORA MARIA DE FATIMA LACERDA RAMALHO	**Nº** 75	**Andar** 0		**Complemento** CASA RESIDENCIAL	
Bairro/Setor NOE TRAJANO	**Cidade** PATOS	**UF** PB	**CEP** 58705-204	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [ ] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [ ] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

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

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [ ] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[x] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Liberdade; Jardim Europa; Novo Horizonte

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

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

Terreno

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

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 117,00 m² | Testada (Frente): 0,00 m | Lado Direito: 0,00 m

Fração Ideal: 1,000000 % | Fundos 0,00 m | Lado Esquerdo: 0,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** 0	**Contato Telefônico Acompanhante:** (00) 00000-0000

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 de Pavimentos: 1	**Nº Unidades Por Andar:** 1	**Nº Total de Unidades no condomínio:** 1	**Nº de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [ ] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

[ ] 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(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 1
Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Pavimentos da Unidade** 1

Nº Dormitórios 1

Dimensões

Área Privativa: 83,00 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 83,00 m²

Área Averbada: 83 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

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

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

Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 21/06/2022		
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 possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Dados extraídos da certidão de inteiro teor da matrícula nº 33.180 1º ORI de Patos/PB: Terreno com 117,00 m² e Construção com 83,00 m².
Dados extraídos do IPTU nº 52.023.103.0014.000.0: Terreno com 117,00 m² e Construção com 83,00 m².
Áreas averiguadas "via satélite": Terreno com 117,00 m² e Construção com 83,00 m².
Para fins meramente informativos foi atribuído o valor de terreno em R$ 15.000,00.
Para fins de cálculos adotamos a área construída de 83,00 m² e área de terreno de 117,00 m² conforme matricula.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R ZUZA CABRAL	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor NOE TRAJANO	**Cidade** PATOS	**UF** PB	**CEP** 58705-128		**Latitude** -07.010085	**Longitude** -37.286681
	Descrição Casa Térrea			**Fonte de Informações** Marleide			**Telefone** (83) 99802-1064
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 145.000,00	**Data Venda / Oferta** 21/06/2022	**Valor m²** R$ 1.640,83	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 100,00	**Área da Edificação (m²)** 88,37
	Área Privativa 200		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
2	**Logradouro** R FRANCISCO DE ASSIS PAULO JUNIOR	**Nº** 999	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor NOVO HORIZONTE	**Cidade** PATOS	**UF** PB	**CEP** 58703-620		**Latitude** -07.015653	**Longitude** -37.295244
	Descrição Casa Térrea			**Fonte de Informações** Carlos Werneck B			**Telefone** (83) 3423-2121
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 5	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 3	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 360.000,00	**Data Venda / Oferta** 21/06/2022	**Valor m²** R$ 1.500,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 160,00
	Área Privativa 160		**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 70	
3	**Logradouro** Aloisio Queiros	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento** 0			**Proximidade do Imóvel** 0 km
	Bairro/Setor Novo Horizonte	**Cidade** Patos	**UF** PB	**CEP** 58704-370		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Casa isolada			**Fonte de Informações** Justino Neto			**Telefone** (83) 99907-7929
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 2	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 239.900,00	**Data Venda / Oferta** 21/06/2022	**Valor m²** R$ 1.640,83	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 10,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 120,00
	Área Privativa 120		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
4	**Logradouro** R LEONARDO TORRES MEDEIROS DE ARAUJO	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 0 km
	Bairro/Setor NOVO HORIZONTE	**Cidade** PATOS	**UF** PB	**CEP** 58703-610		**Latitude**	**Longitude**
	Descrição Casa isolada			**Fonte de Informações** Sidney Lira			**Telefone** (83) 99664-9564
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 4	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 280.000,00	**Data Venda / Oferta** 21/06/2022	**Valor m²** R$ 1.696,97	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 10,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 300,00	**Área da Edificação (m²)** 165,00
	Área Privativa 165		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	
5	**Logradouro** R MANOEL DA COSTA	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** 0 km
	Bairro/Setor NOVO HORIZONTE	**Cidade** PATOS	**UF** PB	**CEP** 58704-736		**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Casa isolada			**Fonte de Informações** Paulo Morais			**Telefone** (83) 9967-2848
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 3	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Regular
	Valor Venda / Oferta R$ 275.000,00	**Data Venda / Oferta** 21/06/2022	**Valor m²** R$ 2.696,08	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 6,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 180,00	**Área da Edificação (m²)** 102,00
	Área Privativa 102		**Área Comum (m²)**			**Vida Útil (em anos)** 70	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** III
Metodologia:
Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 83,00	Valor m²: R$ 2.248,31	Valor Edificação: R$ 186.610,00
Valor de Liquidez: R$ 139.000,00	Valor Imóvel:	R$ 187.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 187.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 187.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e sete 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
33180	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R$ 187.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e sete mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Nome do Avaliador** MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD	**CREA / CAU** CREA-506.226.509-6

Local e Data
SAO PAULO
11/07/2022

"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 21/06/2022

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/06/2022

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 21/06/2022

Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho
Data Foto 21/06/2022

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/06/2022

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/06/2022

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/06/2022

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/06/2022

Fotos da Amostra 3

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/06/2022

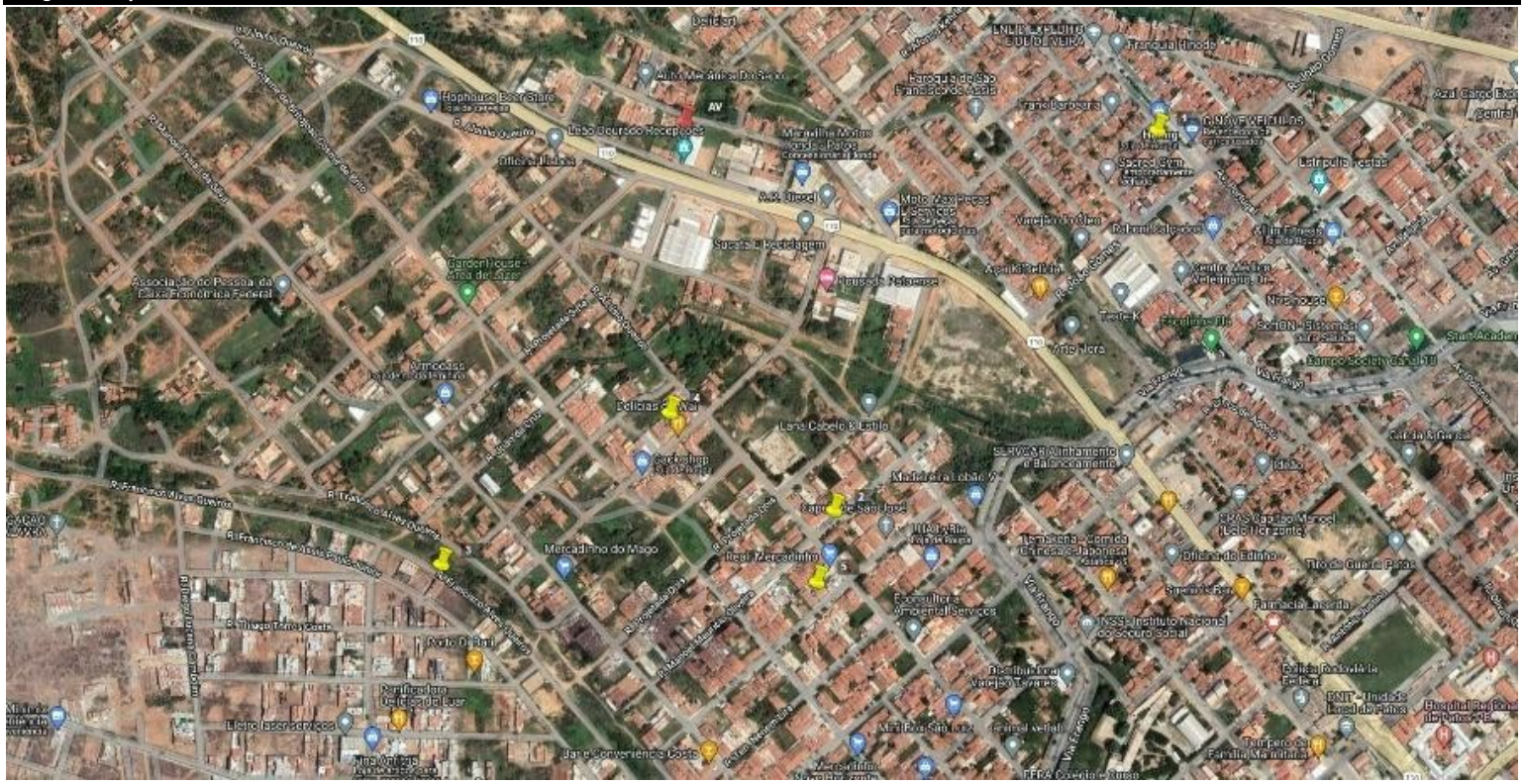
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/06/2022

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/06/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 202233180

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: Rua Professora Maria de Fátima Lacerda Ramalho, s/n		Andar:	Complemento: QD-UN; LT-02
CEP: 58705-204	Bairro:Noé Trajano	Cidade: Patos - PB	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 5
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	145.000,00	88,37	0,95	1.558,79	90	1,0554	1,4389	1,0158	1,0245	1,0000	1,0000	756,16	2.314,95	1,4851	2.314,95
2	239.900,00	120,00	0,95	1.899,21	90	1,0000	1,0000	1,0472	0,9389	1,0000	1,0000	-26,44	1.872,77	0,9861	1.872,77
3	360.000,00	160,00	0,95	2.137,50	90	1,0371	1,1319	1,0855	0,9691	1,0000	1,0000	441,82	2.579,32	1,2067	2.579,32
4	280.000,00	165,00	0,95	1.612,12	90	1,0000	1,1319	1,0897	0,9724	1,0000	1,0000	291,45	1.903,57	1,1808	1.903,57
5	275.000,00	102,00	0,95	2.561,27	90	0,9726	1,0000	1,0529	0,9756	1,0000	1,0000	9,69	2.570,96	1,0038	2.570,96
AV		83,00													2.248,31

Resumo dos Resultados

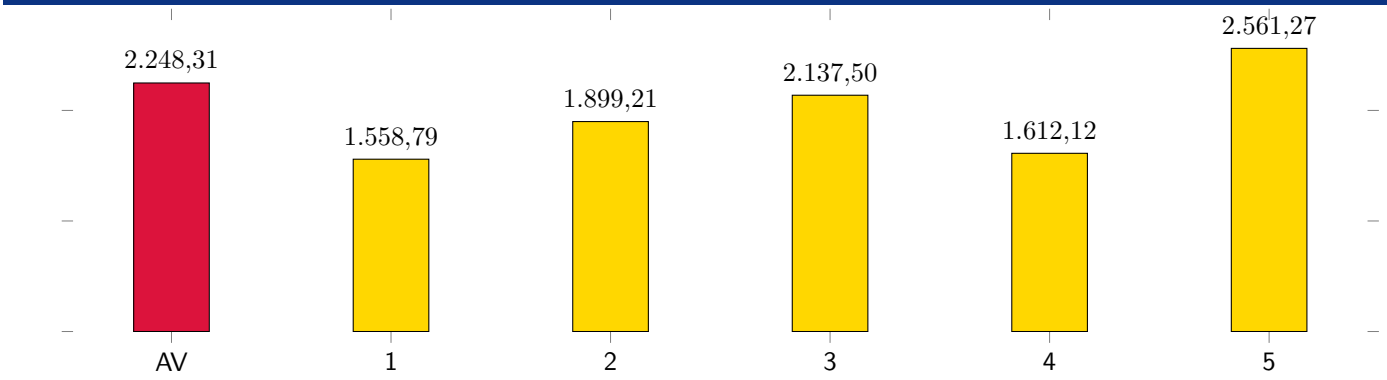
Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
2.248,31	345,69	2.922,81	1.573,82	15,38	21,08	186.610,00

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 187.000,00

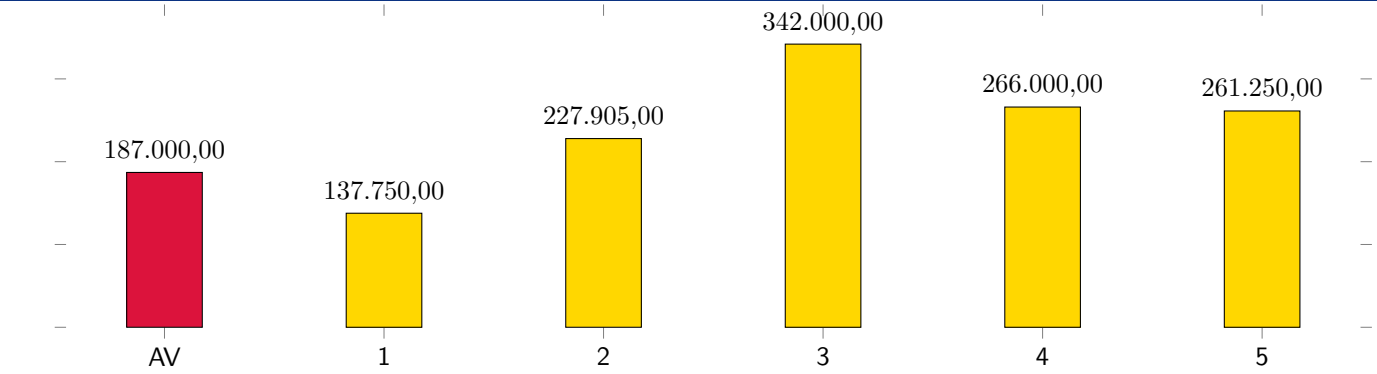
OS: 202233180

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 187.000,00

,

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	935,00	0,04% ao mês	Taxa da aplicação financ.	11,75%	Taxa Selic+2%
Manutenç	1.200,00	0,05% ao mês	Inflação média ao ano	10,54%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,15%	ao ano
Total 1		**0,35% ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,23% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 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. 74,33% **R$ 139.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Abril/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Abril).