



Laudo de avaliação de imóveis

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JAQUELINE DE LIMA SARAIVA				Nº CPF / CNPJ 07890723784			Nome Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 1,00				Data Venda			Nº Controle Interno 630315				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 8			Matrícula: 133.259				
Logradouro AV BRAZ DE PINA				Nº 756			Andar		Complemento AP N 202		
Bairro PENHA CIRCULAR				Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 21210-672	Latitude -22.838140	Longitude -43.292800
Caracterização da Região											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ 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 ☒ Escola ☒ Segurança ☒ Ônibus ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☒ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☐ Estável ☒ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência do Uso do Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Médio-alto ☐ Baixo ☐ Médio ☒ Médio-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia ☒ Plana ☐ Aclive ☐ Desnível Pronunciado ☐ Declive				Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 720,00 m² Testada (Frente): 16,00 m Lado Direito: 45,00 m Fração Ideal: 5,000000 % Fundos 16,00 m Lado Esquerdo: 45,00 m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ 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 Avaliado											
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado											
Nº Andares Tipo: 5		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 20		Nº de Elevadores: 2		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano			
Descrição dos Andares		Uso do 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 ☐ 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 Avaliado ☐ Casa ☒ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga Autônoma ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Anos 30 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo		
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 2			
Fachada Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 5				Nº Dormitórios 3			
Dimensões Área Privativa: 93,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 93,00 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²				Nº Vagas Cobertas Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1				Face Imóvel ☒ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste			
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Piso		Parede		Forro / Teto				
Banheiro de Empregada		1	Cerâmico		Azulejo		Pintura				
Banheiro Social		1	Cerâmico		Azulejo		Pintura				
Corredor		1	Tábua corrida		Pintura		Pintura				
Cozinha		1	Cerâmico		Azulejo		Pintura				
Garagem		1	Cimentado		Emboço		Emboço				
Dormitório		3	Tábua corrida		Pintura		Pintura				
Quarto de Brinquedos		1	Tábua corrida		Pintura		Pintura				
Varanda / Sacada		1	Cerâmico		Pastilha		Pintura				
Área de Serviço Coberta		1	Cerâmico		Azulejo		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: 07/02/2018

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não há menção da área construída nas averbações da matrícula.

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 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

Para a seguinte avaliação foram facultadas matrícula e IPTU do imóvel. A matrícula do imóvel não possui área construída averbada, com isso foi verificado in loco a área descrita no IPTU, estando essa de acordo com a área do imóvel. O imóvel trata-se de um apartamento em ótimo estado de conservação.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro R FLAMINIA		Nº 450		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21221-240		Latitude 0		Longitude 0		
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Cristina				Telefone (21) 3488-3614			
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros		Idade Aparente 25		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Regular		
	Valor Venda / Oferta R\$ 192.500,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018		Valor m² R\$ 2.500,00		Padrão Médio		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 77,00	
	Área Privativa 77			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
2	Logradouro R JITAUNA		Nº 40		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21215-050		Latitude 0		Longitude 0		
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Diego Freitas				Telefone (21) 98002-3302			
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3		Nº Banheiros		Idade Aparente 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018		Valor m² R\$ 3.205,13		Padrão Médio		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 78,00	
	Área Privativa 78			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
3	Logradouro R FLAMINIA		Nº 90		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21221-240		Latitude 0		Longitude 0		
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações BAJ Imóveis				Telefone (21) 97000-9166			
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros		Idade Aparente 10		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018		Valor m² R\$ 3.428,57		Padrão Médio		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 70,00	
	Área Privativa 70			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
4	Logradouro R CINTRA		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21011-520		Latitude 0		Longitude 0		
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Brasil Brokers				Telefone (21) 2112-0500			
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros		Idade Aparente 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Regular		
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018		Valor m² R\$ 3.300,00		Padrão Médio		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 100,00	
	Área Privativa 100			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					
5	Logradouro AV BRAZ DE PINA		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km				
	Bairro PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21210-672		Latitude 0		Longitude 0		
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Claudia Helena				Telefone (21) 97200-1799			
	Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros		Idade Aparente 15		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 09/02/2018		Valor m² R\$ 3.750,00		Padrão Médio		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 80,00	
	Área Privativa 80			Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 60					

Tabela de homogeneização									
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	77,00	192.500,00	2.500,00	0,9000	1,2271	0,9500	1,1129	2.919,16	
Amostra 2	78,00	250.000,00	3.205,13	0,9000	0,7954	0,9600	1,1129	2.451,23	
Amostra 3	70,00	240.000,00	3.428,57	0,9000	0,7575	0,9300	1,1129	2.540,18	
Amostra 4	100,00	330.000,00	3.300,00	0,9000	0,8422	1,0200	1,1129	2.839,26	
Amostra 5	80,00	300.000,00	3.750,00	0,9000	0,8324	0,9600	1,0000	2.696,86	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Área, (4) - Localização				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				2.689,34	
				Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo	1.882,54
								Valor Máximo	3.496,14

Cálculo Valor Avaliação					
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 93,00		Valor m²: R\$ 2.689,34		Valor Edificação: R\$ 250.108,49	
Valor de Liquidez: R\$ 250.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 250.108,49	
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 250.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento					
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real			
Valor Edificação	R\$ 250.108,49	Valor por extenso: duzentos e cinquenta mil e cento e oito reais e quarenta e nove 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
133.259	0	Indefinido	APARTAMENTO Nº 202, SITUADO NA AVENIDA BRAZ DE PINA Nº 756 - RIO DE JANEIRO/RJ		
Valor Imóvel	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta 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 09/02/2018					

"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 Fachada
Descrição
Data Foto 07/02/2018



Representação Churrasqueira
Descrição
Data Foto 07/02/2018



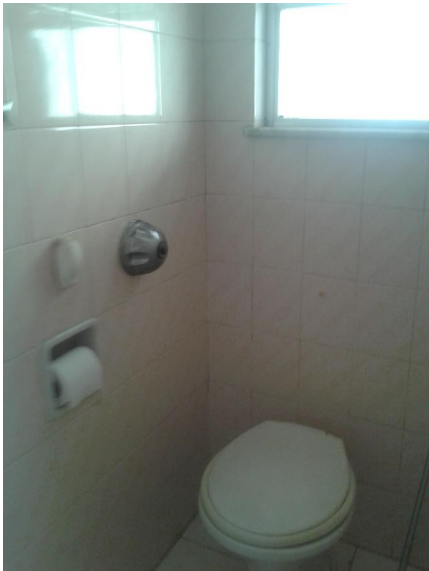
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 07/02/2018



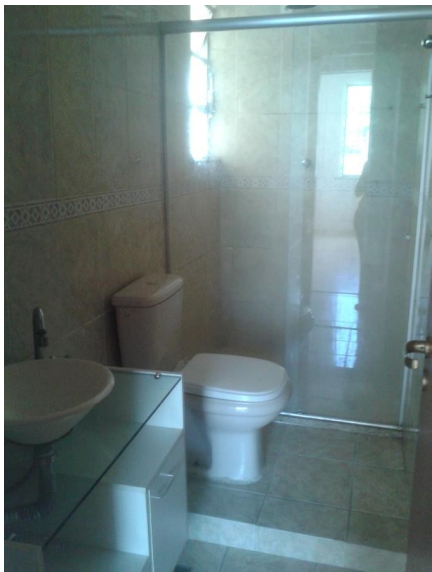
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 07/02/2018



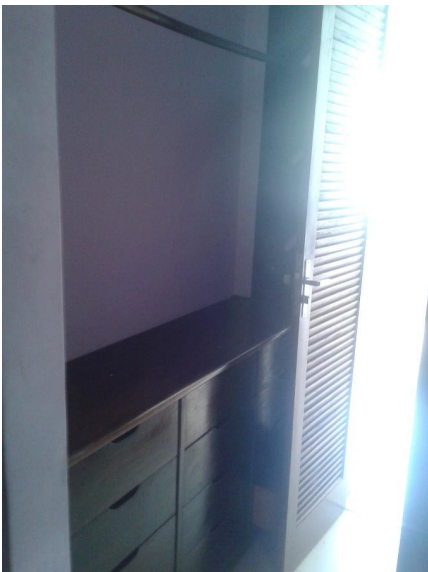
Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 07/02/2018



Representação Banheiro de Empregada
Descrição
Data Foto 07/02/2018



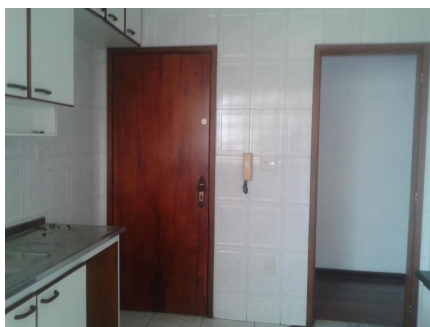
Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 07/02/2018



Representação Quarto de Vestir
Descrição
Data Foto 07/02/2018



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 07/02/2018



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 07/02/2018



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 07/02/2018



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 07/02/2018



Representação Vista da Rua

Descrição

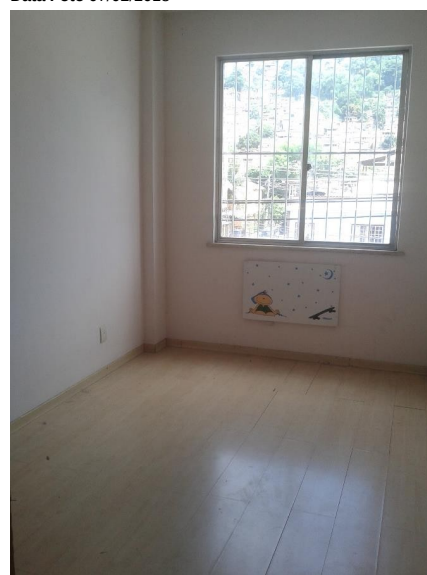
Data Foto 07/02/2018



Representação Garagem

Descrição

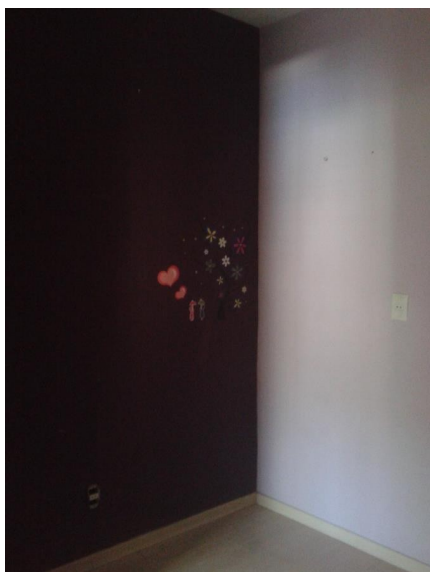
Data Foto 07/02/2018



Representação Dormitório

Descrição

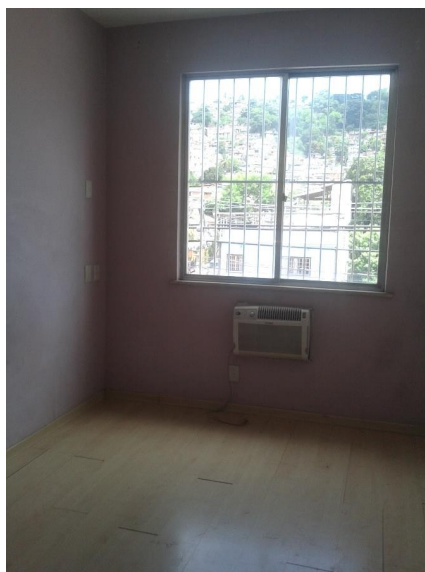
Data Foto 07/02/2018



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 07/02/2018



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 07/02/2018



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 07/02/2018



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 07/02/2018



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 07/02/2018



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 07/02/2018

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa