

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SILVANIA COSTA DE AVILA		Nº CPF / CNPJ 04396276729		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Residencial Atlântico III	
Valor Compra Venda R\$ 334.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010301192	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 115026	
Logradouro AV CARLOS MARIGHELLA		Nº 2978		Andar	
Bairro/Setor CHACARAS DE INOA		Cidade MARICA		UF RJ	
				CEP 24940-000	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor 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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <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	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 25,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		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 Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
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-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <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					
Tipo Imóvel Avaliando <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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção 2019	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 51,82 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 51,82 m ² Área Averbada: 51,82 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <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	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
Cozinha		1		Cerâmico	
Dormitório		2		Cerâmico	
Banheiro social		1		Cerâmico	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmico/Pintura	
Churrasqueira		1		Concreto	
Garagem		1		Concreto	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
				Laje	
				Laje	
				Laje	
				Laje	
				Telhado	
				Telhado	
				Telhado	

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
 Avaliação válida para a Unidade 103, integrante do Condomínio Residencial Atlântico III, situado à Avenida Carlos Mariguella, nº 2978, Chacaras de Inoã, Município de Maricá - RJ. O acesso ao avaliando se dá pela Rua 01. --Dados extraídos da Matrícula nº 115.026 do Registro Geral de Imóveis Cartório do 2º Ofício de Maricá - RJ e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. -- Coordenadas: 22°55'15.4" S 42°57'00.3" W -- A divisão interna, descrições e vinculação do imóvel, se deu através do laudo anterior fornecido pelo Banco Santander.

Questões Complementares

Data da Vistoria: 04/04/2024	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foi realizada apenas a vistoria externa.		
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Foi realizada apenas a vistoria externa. Conforme matrícula o avaliando possui área privativa construída de 51,82m² e fração ideal de 25,00% sobre o lote onde foi construído o condomínio. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. O documento IPTU (Dados Cadastrais) descreve uma área construída de 55,30m². -- Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão. --Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis. --

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R DAS CAMELIAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BARROCO	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24936-210	Latitude -22.955070
	Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-itaipuacu-bairros-marica-com-garagem-70m2-venda-RS509000-id-2694470882/		Fonte de Informações Arm Consultoria Imob		Telefone (21) 99003-0827
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 509.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2024	Valor m² R\$ 7.271,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro R 127	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ITAIPUACU	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24942-395	Latitude 0
	Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-itaipuacu-bairros-marica-com-garagem-85m2-venda-RS470000-id-2699957236/		Fonte de Informações SPIN Maricá		Telefone (21) 3731-6900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 470.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2024	Valor m² R\$ 5.529,41	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro R DOS NARCISOS	Nº 138	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BARROCO	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24936-160	Latitude -22.954119
	Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-itaipuacu-bairros-marica-com-garagem-69m2-venda-RS450000-id-2699954952/		Fonte de Informações SPIN Maricá		Telefone (21) 3731-6900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 405.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2024	Valor m² R\$ 5.869,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 69		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro R DARCY ROQUE DA SILVEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM ATLANTICO LESTE	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24933-305	Latitude
	Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-itaipuacu-bairros-marica-com-garagem-75m2-venda-RS415000-id-2699957586/		Fonte de Informações SPIN Maricá		Telefone (21) 3731-6900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 415.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2024	Valor m² R\$ 5.533,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro R 57	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ITAIPUACU	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24934-190	Latitude 0
	Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-itaipuacu-bairros-marica-com-garagem-76m2-venda-RS450000-id-2687823906/		Fonte de Informações Ricardo Negocios Imob		Telefone (22) 2643-0494
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2024	Valor m² R\$ 5.921,05	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 76		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização


Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: III					
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores			Método de Computação: Aditivo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	70,00	509.000,00	7.271,43	0,9000	0,9500	1,0383	0,9680	6.226,53
Amostra 2	85,00	470.000,00	5.529,41	0,9000	0,9500	1,0638	0,9680	4.875,83
Amostra 3	69,00	405.000,00	5.869,57	0,9000	0,9500	1,0364	0,9680	5.014,96
Amostra 4	75,00	415.000,00	5.533,33	0,9000	0,9500	1,0473	0,9680	4.787,99
Amostra 5	76,00	450.000,00	5.921,05	0,9000	0,9500	1,0490	0,9782	5.193,95
Fatores:								5.219,85
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Fator Idade e Estado Conservação								MÉDIAS DAS AMOSTRAS
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo
								Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 51,82	Valor m²: R\$ 5.219,85	Valor Edificação: R\$ 270.492,63
Valor de Liquidez: R\$ 189.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 270.492,63
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 270.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 270.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta mil reais
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
115026	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 270.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação MK AVALIACOES IMOBILIARIAS LTDA	Nome do Avaliador Isadora Dionisio Ferreira Souza Santos	CREA / CAU 5.068.999.408

Local e Data São Paulo - SP 04/04/2024	
---	---

"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

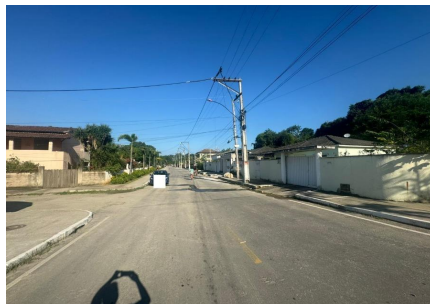
Fotos imóvel



Representação Identificação Numérica
Descrição Placa logradouro
Data Foto 04/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 04/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Logradouro
Data Foto 04/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho direito
Data Foto 04/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho esquerdo
Data Foto 04/04/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação vizinho esquerdo
Data Foto 04/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Avaliando
Data Foto 04/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Avaliando
Data Foto 04/04/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Avaliando
Data Foto 04/04/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Placa com identificação do avaliando foi removida
Data Foto 04/04/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/04/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2024

Fotos da Amostra 5

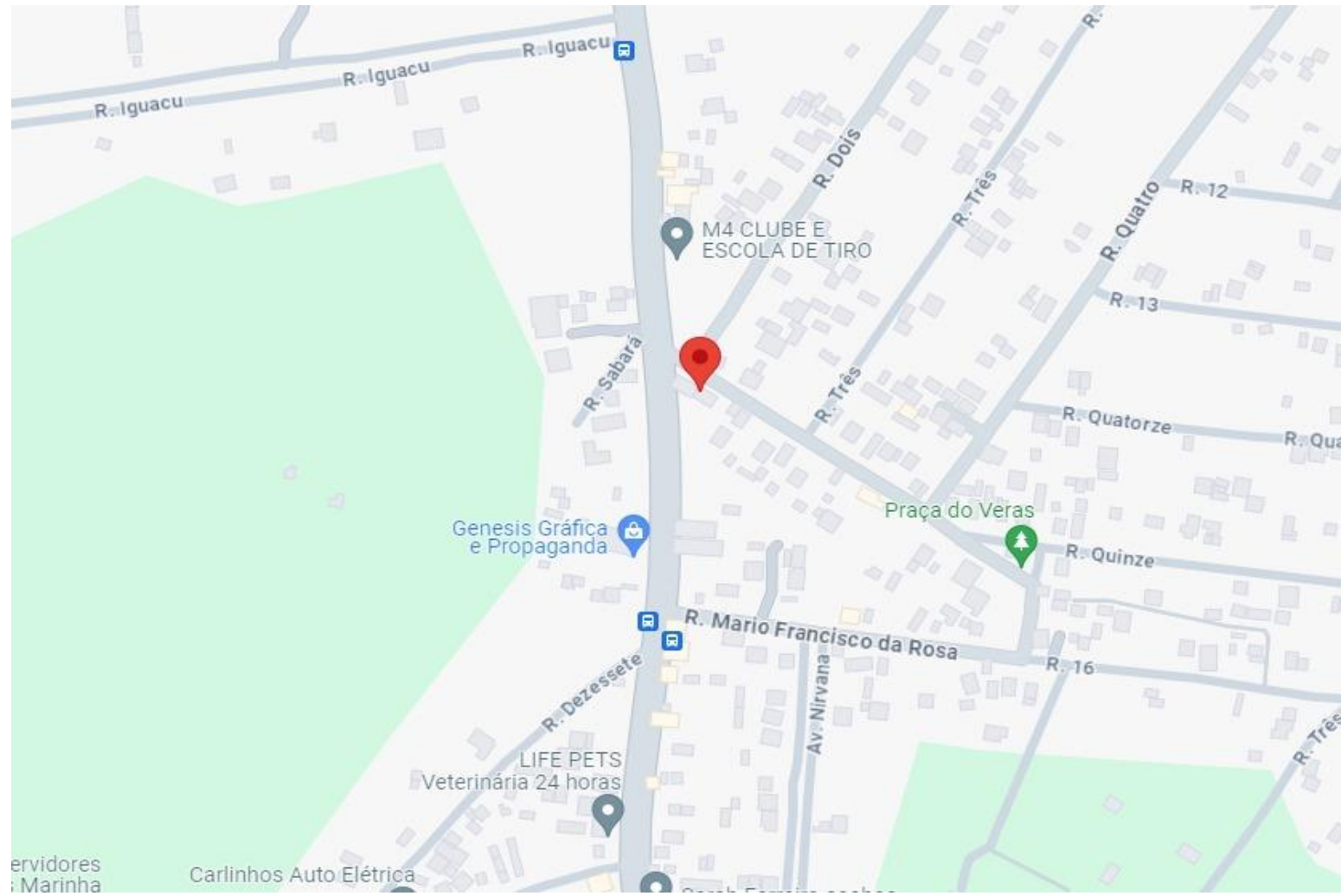


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2024

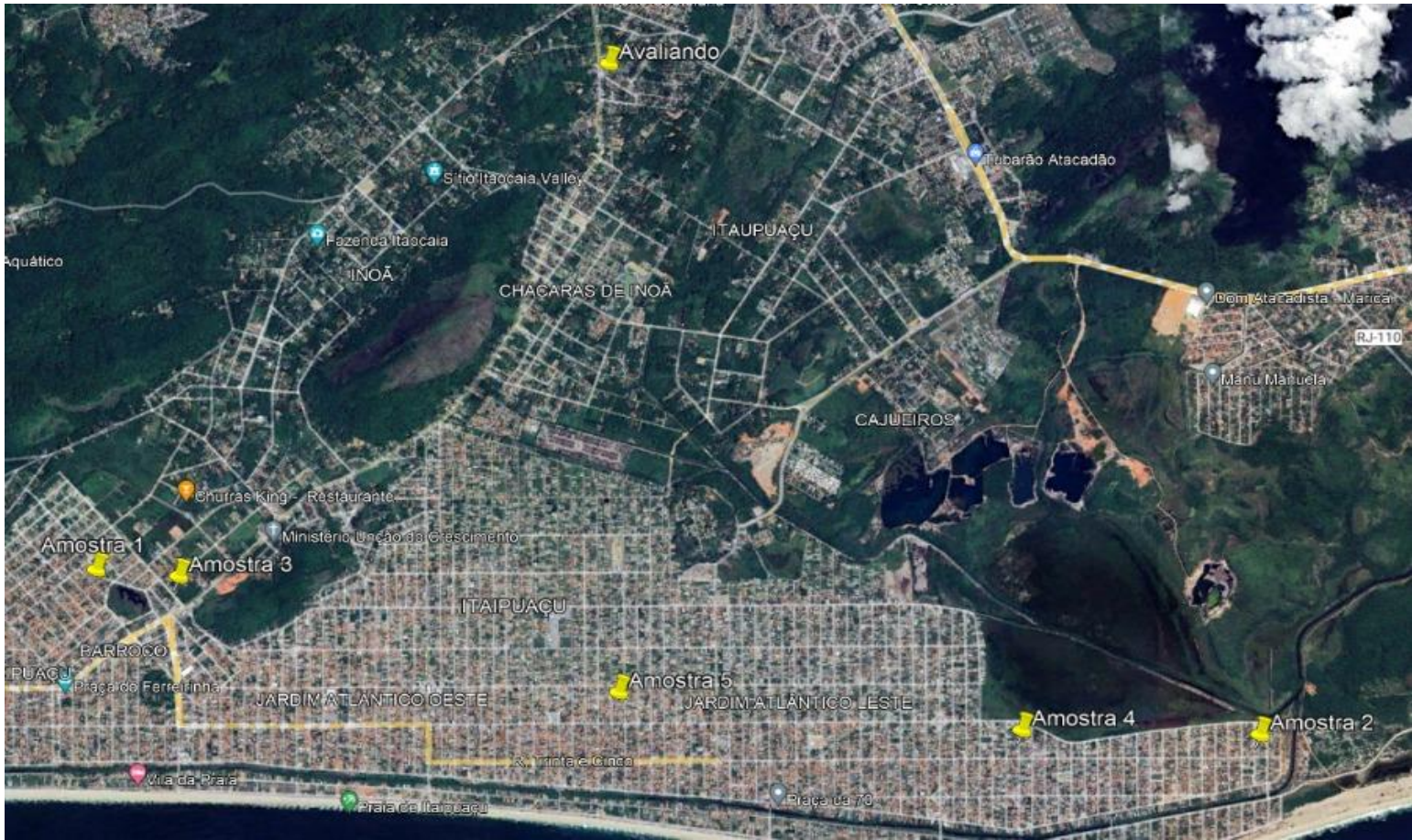
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa