

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALISSON SANTANA PEREIRA		Nº CPF / CNPJ 06113924700		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 290.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 15153102	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 94747	
Logradouro R 6		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor SAO JOSE DO IMBASSAI		Cidade MARICA		UF RJ	
		CEP 24930-320		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 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 checked="" type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Sistema/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 type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input 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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Inoão, Itapeba		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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 305,40 m ² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Suelen		Contato Telefônico Acompanhante: (21) 99958-1004	
Tipo do Acompanhante <input checked="" 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
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		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
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 type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 3 Ano Construção	
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 Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 56,10 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 56,10 m ² Área Averbada: 56,1 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2		Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input checked="" 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		Cerâmica	
Cozinha		1		Cerâmica	
Banheiro social		1		Cerâmica	
Dormitório		2		Cerâmica	
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmica	
				Tipo Acabamento Parede	
				Pintura	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
				Laje	
				Laje	
				Laje	
				Laje	
				Laje	
				Telha cerâmica	

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

Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 07/07/2021

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- Durante vistoria "in loco" foi possível visualizar que a área de terreno está divergente e a área construída do imóvel converge da área constante no IPTU. Portanto, a área utilizada foi a da matrícula.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 - 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
 - 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
 - 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
 - 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia, se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui duas vagas de garagem, que por se tratar de terreno privativo, foram levadas em consideração para o cálculo. Apesar de constar em matrícula que o imóvel é uma casa de condomínio, trata-se de uma casa isolada em rua pública. A matrícula menciona área de terreno de 305,40 m² e área construída de 56,10 m². Os Dados Cadastrais do Imóvel mencionam área de terreno de 261,09 m² e área construída de 51,60 m². Para a presente avaliação foram consideradas as áreas mencionadas em matrícula visto que se encontram de acordo com o observado em vistoria. Não foi possível obter informações sobre a divergência de área das documentações. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel apresenta áreas de cobertura leve, porém estas se encontram averbadas, portanto não foi necessária a aplicação de ponderação. De acordo com a documentação do INEA o imóvel não se encontra próximo de pontos de contaminação.

Amstras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro R SERRA MAR	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 14.5 km		
	Bairro/Setor PRAIA DE ITAIPUACU	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24936-710	Latitude -22.962818	Longitude -42.988753	
	Descrição Casa com 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações VIANNA ALVES IMÓVEIS		Telefone (21) 99294-3771	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 520.000,00	Data Venda / Oferta 08/07/2021	Valor m² R\$ 5.200,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54		
2	Logradouro R 6 A	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 6.8 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24901-103	Latitude -22.9176920	Longitude -42.8257222	
	Descrição Casa com 2 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações FCL IMÓVEIS		Telefone (21) 98462-8031	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 08/07/2021	Valor m² R\$ 5.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 90,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		
3	Logradouro R DOUTOR FRANCO MONTORO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 12.9 km		
	Bairro/Setor JARDIM ATLANTICO OESTE	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24935-595	Latitude -22.9634218	Longitude -42.9759758	
	Descrição Casa com 3 quartos sendo 1 suíte, 3 banheiros, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações REFERENCIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.		Telefone (21) 99482-1977	
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 525.000,00	Data Venda / Oferta 08/07/2021	Valor m² R\$ 5.250,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54		
4	Logradouro R LEVI RIBEIRO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 8.2 km		
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24900-840	Latitude -22.922037	Longitude -42.820232	
	Descrição Casa com 3 quartos sendo 1 suíte, 3 banheiros, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Luna		Telefone (21) 98537-9126	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 520.000,00	Data Venda / Oferta 08/07/2021	Valor m² R\$ 3.939,39	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 132,00
	Área Privativa 132		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		
5	Logradouro R MARIO COVAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 13.1 km		
	Bairro/Setor JARDIM ATLANTICO OESTE	Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24935-600	Latitude -22.9634442	Longitude -42.9769259	
	Descrição Casa com 2 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Luis Felipe Araujo de oliveira e Brito		Telefone (21) 99886-5792	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 315.000,00	Data Venda / Oferta 08/07/2021	Valor m² R\$ 4.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51		

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)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	100,00	520.000,00	5.200,00	0,9000	1,0800	0,9700	1,0000	1,0600	1,0000	5.206,46
Amostra 2	90,00	450.000,00	5.000,00	0,9000	1,0600	1,0200	1,1000	1,0600	1,0000	5.697,38
Amostra 3	100,00	525.000,00	5.250,00	1,0000	1,0800	0,9700	1,0000	1,0600	1,0000	5.840,58
Amostra 4	132,00	520.000,00	3.939,39	0,9000	1,1100	1,0200	1,1000	1,0600	1,0000	4.708,85
Amostra 5	70,00	315.000,00	4.500,00	0,9000	1,0600	1,0100	1,0000	1,0600	1,0000	4.584,79
Fatores:										
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										5.207,61
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 3.645,33
										Valor Máximo 6.769,89

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 56,10	Valor m²: R\$ 5.207,60	Valor Edificação: R\$ 292.146,91
Valor de Liquidez: R\$ 217.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 290.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 290.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 290.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa 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	
Valor Imóvel	R\$ 290.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa mil reais					

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU CREA-050159888-0
Local e Data Aracaju 08/07/2021		

"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 Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação
Descrição Vizinhos
 Data Foto 07/07/2021



Representação
Descrição Vizinhos
 Data Foto 07/07/2021



Representação
Descrição Vizinhos
 Data Foto 07/07/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação Cozinha
Descrição
 Data Foto 07/07/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 07/07/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 07/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 07/07/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 07/07/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 07/07/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 07/07/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/07/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/07/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/07/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/07/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/07/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa