

Identificação do Imóvel				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PABLO VENTURA CARVALHO		Nº CPF / CNPJ 11174213760		Nome Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 264.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 6257826	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório:	Matrícula: 104356	
Logradouro R CANDIDO BENICIO		Nº 916	Andar	Complemento BL 1 AP 401
Bairro PRACA SECA		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21320-062 Latitude -22.890680 Longitude -43.347380
Caracterização da Região				
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 type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos: <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"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> 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 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 Limites do Bairro		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> 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 (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 1.980,00 m² Testada (Frente): 22,00 m Lado Direito: 90,00 m Fração Ideal: 0,256000 % Fundos: 22,00 m Lado Esquerdo: 90,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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 Andares/Pavimentos: 4 Unidades Por Andar: 6 Nº Total de Unidades: 24 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano				
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
Estado Conservação Edifício <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação				
Infraestrutura do Edifício <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 checked="" 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 type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção
Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo				
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 1
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 2
Dimensões Área Privativa: 97,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 97,00 m² Área Averbada: 97 m² Área não Averbada: m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede
Banheiro Social		1	Cerâmica	Cerâmica
Cozinha		1	Cerâmica	Cerâmica
Área de Serviço Coberta		1	Cerâmica	Cerâmica
Sala de Estar / Visitas		1	Cerâmica	Pintura
Dormitório		2	Cerâmica	Pintura
Terraço		1	Cerâmica	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

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 28/04/2020

- 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
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
- 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

Imóvel composto por dois pavimentos - Pavimento inferior com sala, cozinha, banheiro e dois dormitórios com área de 48 m² - Pavimento superior com terraço de área coberta de 20,75 m² e descoberta de 28,25 m².

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

1	Logradouro R CANDIDO BENICIO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro PRACA SECA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21320-062	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento cobertura			Fonte de Informações NOVA EPOCA		Telefone (21) 97181-4848	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 29/04/2020	Valor m² R\$ 4.173,23	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 127,00
	Área Privativa 127		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R BARAO	Nº 655	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro PRACA SECA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21321-622	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento cobertura			Fonte de Informações REIS PRINCIPE ADMINISTRADORA		Telefone (21) 99536-9597	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 289.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2020	Valor m² R\$ 2.700,93	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 107,00
	Área Privativa 107		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro EST PAU FERRO	Nº 58	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro PECHINCHA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22743-051	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento cobertura			Fonte de Informações LOPES RIO		Telefone (21) 2070-6100	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2020	Valor m² R\$ 3.548,39	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 124,00
	Área Privativa 124		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R XINGU	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro FREGUESIA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22760-070	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição apartamento cobertura			Fonte de Informações Sua Morada Imóveis		Telefone (21) 96472-6751	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2020	Valor m² R\$ 3.750,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 120,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro EST CACHAMORRA	Nº 1233	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro CAMPO GRANDE	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23040-151	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Apartamento cobertura			Fonte de Informações Morar em Campo Grande		Telefone (21) 97975-7556	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
	Valor Venda / Oferta R\$ 399.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2020	Valor m² R\$ 3.325,00	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 120,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: III				Grau de Precisão: II				
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo				
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	127,00	530.000,00	4.173,23	0,9000	1,0300	0,8331	3.222,92	
Amostra 2	107,00	289.000,00	2.700,93	0,9000	1,0200	0,9287	2.302,67	
Amostra 3	124,00	440.000,00	3.548,39	0,9000	1,0600	0,9287	3.143,80	
Amostra 4	120,00	450.000,00	3.750,00	0,9000	1,0500	0,9287	3.291,08	
Amostra 5	120,00	399.000,00	3.325,00	0,9000	1,0500	0,9287	2.918,09	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.975,71
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.083,00
							Valor Máximo	3.868,43


Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 97,00	Valor m²: R\$ 2.975,71	Valor Edificação: R\$ 288.600,00
Valor de Liquidez: R\$ 183.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 288.600,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 289.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 289.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e nove 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							
Nº da Matrícula	Quantidade	Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R\$ 289.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e nove mil reais					

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa UON	Nome do Avaliador FREDERICO GERALDO AYROSA DE ABREU	CREA / CAU 198654

<p>Local e Data São Paulo 29/04/2020</p>	
---	---

"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 28/04/2020



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do logradouro
Data Foto 28/04/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho - Esquerda
Data Foto 28/04/2020



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho - Direita
Data Foto 28/04/2020



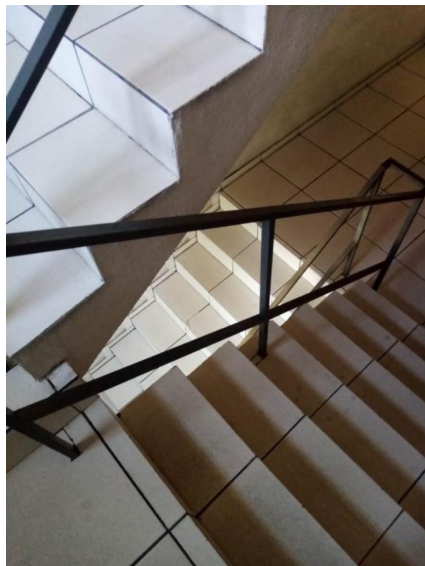
Representação Fachada
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 28/04/2020



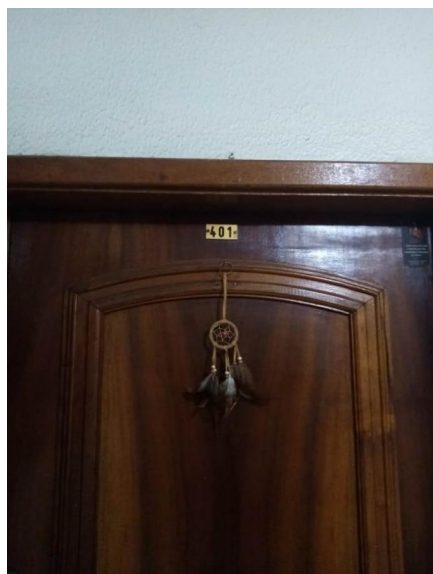
Representação Churrasqueira
Descrição Área Comum
Data Foto 28/04/2020



Representação Corredor
Descrição Acesso - Área comum
Data Foto 28/04/2020



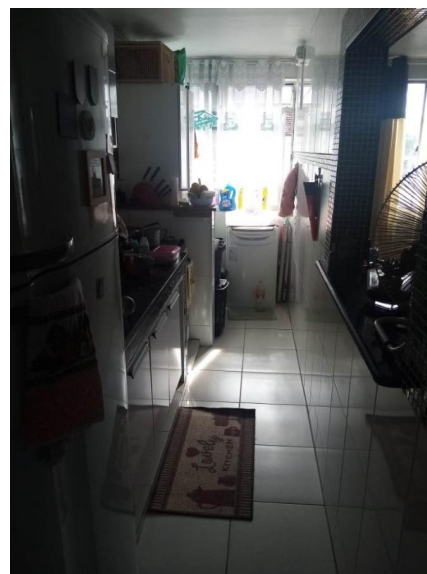
Representação Corredor
Descrição
Data Foto 28/04/2020



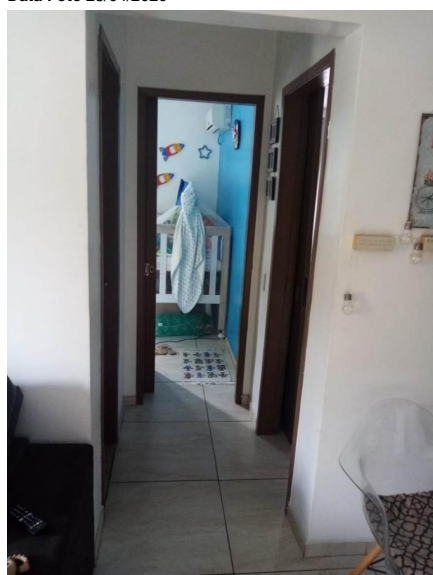
Representação Identificação Numérica
Descrição identificação da unidade
Data Foto 28/04/2020



Representação Sala de TV
Descrição
Data Foto 28/04/2020



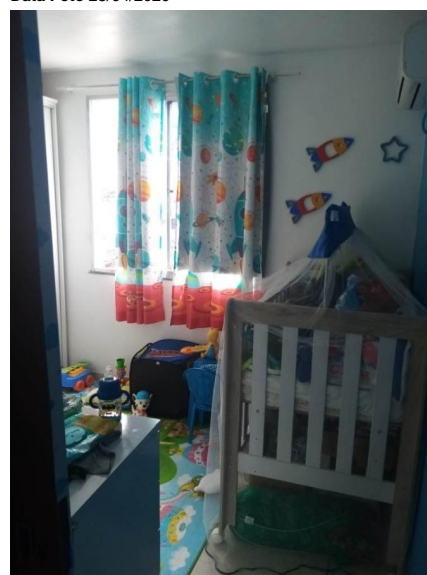
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 28/04/2020



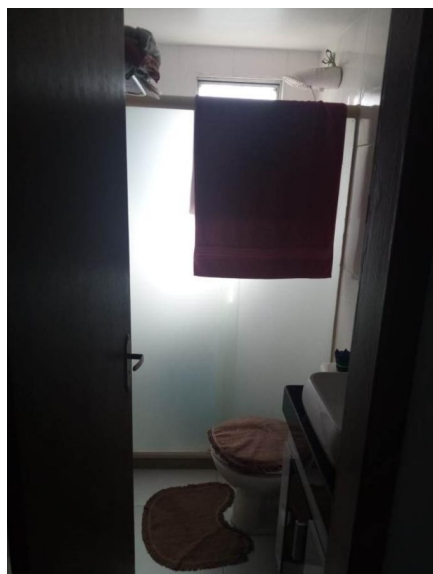
Representação Corredor
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação Dormitório
Descrição 01
Data Foto 28/04/2020



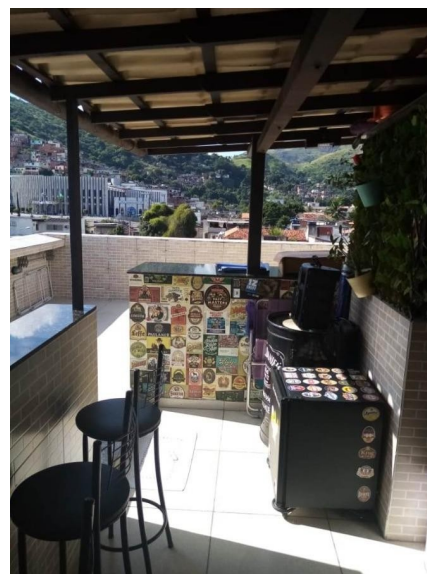
Representação Dormitório
Descrição 02
Data Foto 28/04/2020



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação Corredor
Descrição Acesso ao pavimento superior
Data Foto 28/04/2020



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 28/04/2020



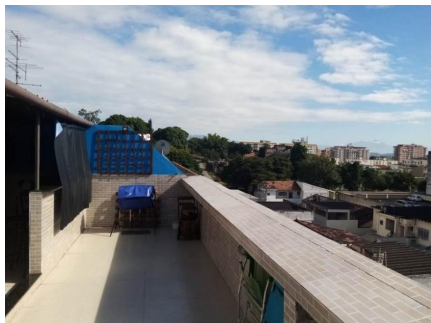
Representação Terraço
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 28/04/2020



Representação CPD
Descrição Medidor de Energia
Data Foto 28/04/2020



Representação CPD
Descrição Medidor de Gás
Data Foto 28/04/2020

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

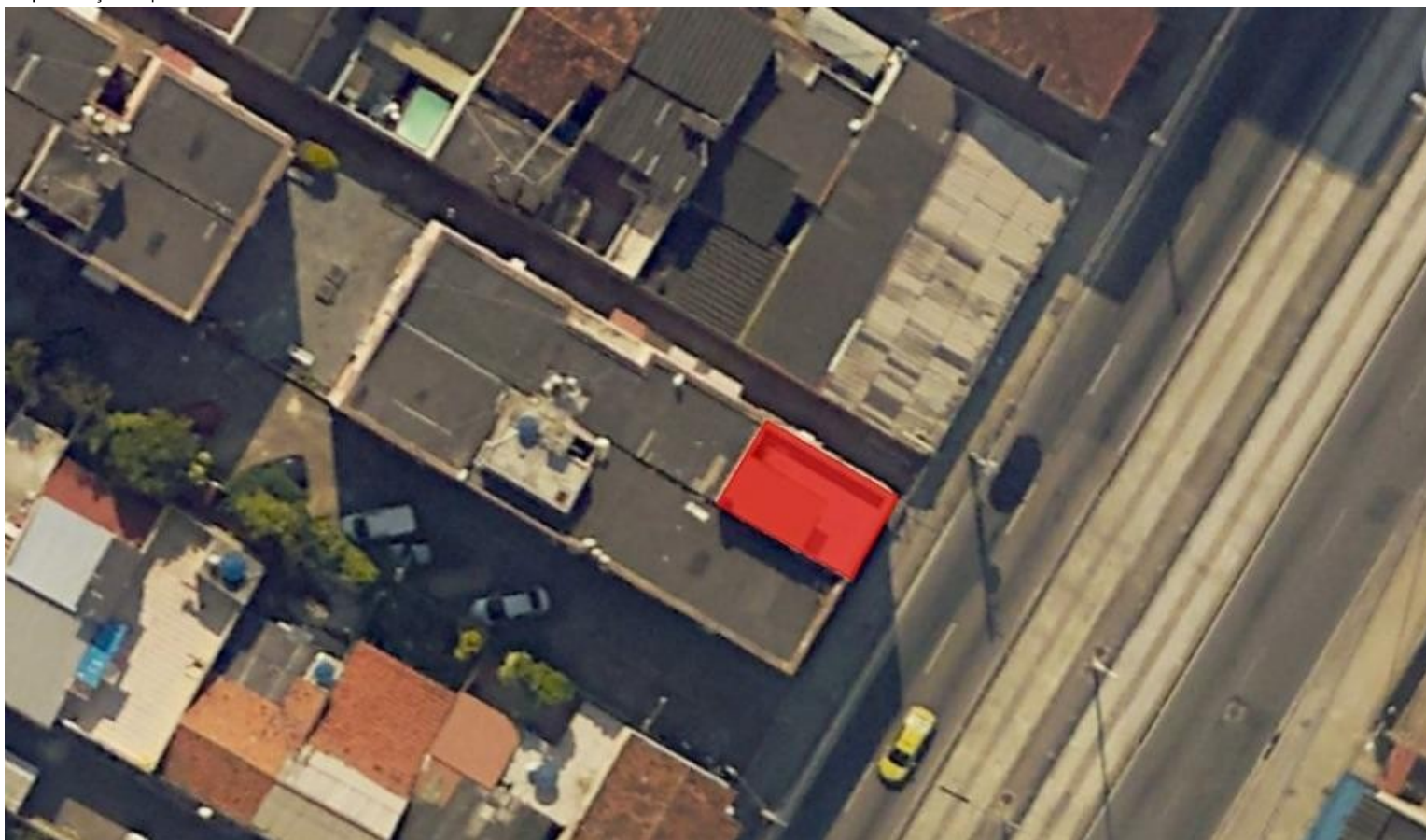
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa