

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LILIA DOS SANTOS DE LIMA		Nº CPF / CNPJ 02053575719		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16480033	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 93617		Matrícula 37217	
Logradouro R ARMANDO DE GODOI		Nº 116		Andar	
Bairro/Setor HIGIENOPOLIS		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	
		CEP 21051-440		Latitude -22.871952	
				Longitude -43.263787	

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 checked="" 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	
		Limites do Bairro/Setor Del Castilho, Bom Sucesso		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: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,500000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	---	--	---	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: José Carlos		Contato Telefônico Acompanhante: (21) 99794-2669	
---	--	--	--	---	--

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 Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio: 2	
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 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 Avaliado <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 Avaliado Anos 5 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 72,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 72,00 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada: 72 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	cerâmico	pintura	laje com pintura
Cozinha	1	cerâmico	revestimento cerâmico	laje com pintura
Área de Serviço Coberta	1	cerâmico	revestimento cerâmico, pintura	laje com pintura
Dormitório	2	cerâmico	pintura	laje com pintura
Banheiro social	1	cerâmico	pintura	laje com pintura
Garagem	1	concreto	pintura	laje com pintura
Varanda / Sacada	1	cerâmico	pintura	laje com 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
 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: 04/10/2021
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 A fração ideal está convergente. Não consta averbação referente a área de terreno e construída na matrícula do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área do IPTU, concomitante com o observado in loco.
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 A área construída está convergente. Não consta averbação referente a área de terreno. Sendo assim, utilizou-se a área do IPTU, concomitante com o observado in loco.
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem?
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 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?
 - 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 possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, 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, levou-as em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a fração ideal de 50,00 %, e não consta averbação referente a área do terreno e área construída; o IPTU menciona área construída de 72,00 m² e não menciona a área do terreno; de acordo com a vistoria o imóvel possui fração ideal de 50,00 %, área construída de 72,00 m². Para a presente avaliação foi considerada a área construída do IPTU e fração ideal da matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel não possui área com cobertura leve não averbada. Apesar de constar em matrícula que o imóvel é um apartamento, trata-se de uma casa em condomínio. É possível localizar o avaliando como a unidade do pavimento térreo. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes.

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


1		Logradouro AV MARECHAL RONDON Nº 635		Andar		Complemento Cond. La Roche		Proximidade do Imóvel 6.7 km	
Bairro/Setor SAO FRANCISCO XAVIER		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 20950-003		Latitude -22.905057	
Longitude -43.267980		Descrição 2/4, 2 wcs e 1 vaga		Fonte de Informações Daniel Falcão		Telefone (21) 99734-8158			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00	Data Venda / Oferta 04/10/2021	Valor m² R\$ 5.133,33	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00			
Área Privativa 75		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53					
2		Logradouro R GUARABIRA Nº 22		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 4.8 km	
Bairro/Setor TODOS OS SANTOS		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 20775-010		Latitude -22.893494	
Longitude -43.281344		Descrição 3/4, 2 wcs e 2 vagas		Fonte de Informações SUELI LEITE		Telefone (21) 99905-9099			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 04/10/2021	Valor m² R\$ 5.078,13	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 128,00			
Área Privativa 128		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50					
3		Logradouro R COMENDADOR SIQUEIRA Nº 1994		Andar		Complemento Cond. Vila Inglesa		Proximidade do Imóvel 12.8 km	
Bairro/Setor PECHINCHA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22743-032		Latitude -22.928075	
Longitude -43.347785		Descrição 1/4, 1 suite, 3 wcs e 1 vaga		Fonte de Informações Raphael Dias		Telefone (21) 99387-5571			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00	Data Venda / Oferta 04/10/2021	Valor m² R\$ 4.339,62	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 106,00			
Área Privativa 106		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51					
4		Logradouro R PADRE ILDEFONSO PENALBA Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 4.8 km	
Bairro/Setor MEIER		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 20775-020		Latitude -22.894864	
Longitude -43.280098		Descrição 2/4, 1 wc e 1 vaga		Fonte de Informações Ubiratan Barbosa Imoveis		Telefone (21) 96466-8388			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00	Data Venda / Oferta 04/10/2021	Valor m² R\$ 4.812,50	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 80,00			
Área Privativa 80		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51					
5		Logradouro R VASCO DA GAMA Nº 137		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 4.1 km	
Bairro/Setor CACHAMBI		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 20771-310		Latitude -22.889770	
Longitude -43.282000		Descrição 1/4, 1 suite, 2 wcs e 2 vagas		Fonte de Informações ADIÇÃO IMÓVEIS LTDA		Telefone (21) 97217-5265			
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 04/10/2021	Valor m² R\$ 6.823,53	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 85,00			
Área Privativa 85		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50					

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	75,00	385.000,00	5.133,33	0,9000	1,0100	0,9700	1,1000	1,0000	0,9400	4.690,79
Amostra 2	128,00	650.000,00	5.078,13	0,9000	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.913,09
Amostra 3	106,00	460.000,00	4.339,62	0,9000	1,0500	0,9900	1,1000	1,0000	0,9400	4.194,73
Amostra 4	80,00	385.000,00	4.812,50	0,9000	1,0300	0,9900	1,1000	1,0000	1,0000	4.834,30
Amostra 5	85,00	580.000,00	6.823,53	0,9000	1,0400	1,0000	1,0000	0,8900	1,0000	5.688,09
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										4.864,20
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 3.404,94
										Valor Máximo 6.323,46

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 72,00	Valor m²: R\$ 4.864,20	Valor Edificação: R\$ 350.222,47
Valor de Liquidez: R\$ 262.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 350.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 350.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta 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\$ 350.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta 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 04/10/2021		

"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 04/10/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/10/2021



Representação
Descrição Vizinho do condomínio
Data Foto 04/10/2021



Representação
Descrição Vizinho do condomínio
Data Foto 04/10/2021



Representação
Descrição Vizinho do condomínio
Data Foto 04/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Condomínio
Data Foto 04/10/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 04/10/2021



Representação Churrascqueira
Descrição Churrascqueira do condomínio
Data Foto 04/10/2021



Representação
Descrição Área comum do condomínio
Data Foto 04/10/2021



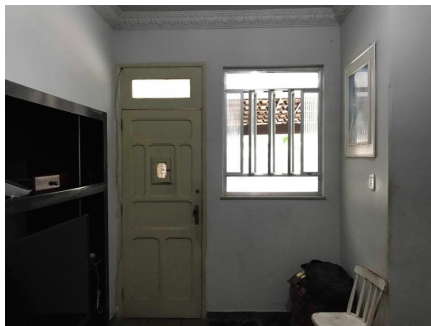
Representação Alpendre
Descrição Área comum do condomínio
Data Foto 04/10/2021



Representação
Descrição Canil do condomínio
Data Foto 04/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Avaliando
Data Foto 04/10/2021



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 04/10/2021



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 04/10/2021



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 04/10/2021



Representação Dormitório

Descrição Dormitório 1

Data Foto 04/10/2021



Representação Dormitório

Descrição Dormitório 2

Data Foto 04/10/2021



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 04/10/2021



Representação Garagem

Descrição

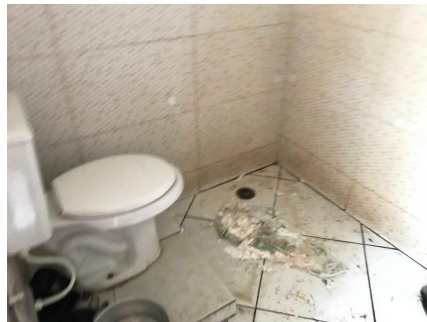
Data Foto 04/10/2021



Representação Varanda / Sacada

Descrição

Data Foto 04/10/2021



Representação Banheiro social

Descrição Banheiro da churrasqueira do condomínio

Data Foto 04/10/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 04/10/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/10/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/10/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/10/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/10/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa