

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROSANA VIEIRA DE SOUZA ROSA		Nº CPF / CNPJ 08163518723		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 14359883	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 134160	
Logradouro R DO CATETE		Nº 214		Andar	
Bairro/Setor CATETE		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	
		CEP 22220-001		Latitude -22.928079	
				Longitude -43.176983	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input checked="" 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 checked="" 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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b> Laranjeiras, Flamengo, Santa Teresa, Catumbi.		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,500000 %    Fundos: _____ m    Lado Esquerdo: _____ m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> José		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (21) 98850-6080	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 30	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Comercial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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 checked="" 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		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input checked="" 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		<b>Ocupação</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 3 Ano Construção	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Comercial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Sem</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 29,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 29,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: 0 m <sup>2</sup> Área não Averbada: 29 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Nº Dormitórios 0</b> <b>Face Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
Banheiro		1		Cerâmico	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>			
Revest. Cerâmico		Laje			
Pintura		Laje			

**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 o edifício ao qual pertence 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: 21/05/2021
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
  - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?    
 A matrícula não cita as dimensões do imóvel.
  - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
  - 4) O imóvel possui vaga de garagem?    
 O imóvel não possui vaga de garagem.
  - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?    
 A matrícula não menciona vaga de garagem, com isso, não foi considerada para efeito do cálculo.
  - 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, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. O imóvel não possui vaga de garagem. A fração ideal mencionada em matrícula é de 0,50%. A matrícula não menciona nenhuma dimensão; o IPTU menciona a área construída de 29,00 m². Foi levada em consideração no laudo as áreas perante o IPTU. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O avaliando está distante mais de 100 metros dos imóveis em áreas contaminadas do bairro.

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


1		Logradouro R DO CATETE		Nº 214		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 0 km	
Bairro/Setor CATETE		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22220-001		Latitude -22.928079		Longitude -43.176983	
Descrição Sala comercial em galeria com 1 sala e 1 banheiro.						Fonte de Informações Privilégio Imóveis Online			Telefone (21) 3215-4542		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 24/05/2021	Valor m² R\$ 11.666,67	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 30,00					
Área Privativa 30			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 52					
2		Logradouro R DO CATETE		Nº 214		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 0 km	
Bairro/Setor CATETE		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22220-001		Latitude -22.928079		Longitude -43.176983	
Descrição Sala comercial em galeria com 1 sala e 1 banheiro.						Fonte de Informações Mais Veloz Imóveis			Telefone (21) 2225-6287		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00	Data Venda / Oferta 24/05/2021	Valor m² R\$ 10.689,66	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 29,00					
Área Privativa 29			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 52					
3		Logradouro LRG DO MACHADO		Nº 29		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 1.1 km	
Bairro/Setor CATETE		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22221-901		Latitude -22.930573		Longitude -43.179111	
Descrição Sala comercial em galeria com 1 sala e 1 banheiro.						Fonte de Informações Brasil Brokers Botafogo			Telefone (21) 2112-3200		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 24/05/2021	Valor m² R\$ 8.000,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 25,00					
Área Privativa 25			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 47					
4		Logradouro R PEDRO AMERICO CATETE		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 2 km	
Bairro/Setor GLORIA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 20241-190		Latitude -22.9196227		Longitude -43.1767455	
Descrição Sala comercial em galeria com 1 sala e 1 banheiro.						Fonte de Informações Privilégio Imóveis Online			Telefone (21) 3215-4542		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 24/05/2021	Valor m² R\$ 4.800,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 25,00					
Área Privativa 25			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 40					
5		Logradouro R DO CATETE		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 0.5 km	
Bairro/Setor CATET		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22220-001		Latitude -22.9313008		Longitude -43.1806631	
Descrição Sala comercial em galeria com 1 sala e 1 banheiro.						Fonte de Informações NOVA ALIANÇA VIVA - FLAMENGO			Telefone (21) 3259-2009		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 7	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 24/05/2021	Valor m² R\$ 6.666,67	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 60,00					
Área Privativa 60			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 48					

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	30,00	350.000,00	11.666,67	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		10.594,50
Amostra 2	29,00	310.000,00	10.689,66	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		9.620,69
Amostra 3	25,00	200.000,00	8.000,00	0,9000	0,9600	1,0000	1,0800	1,2000	1,0600			9.575,18
Amostra 4	25,00	120.000,00	4.800,00	0,9000	0,9600	1,0000	1,2600	1,2900	1,1300			7.615,64
Amostra 5	60,00	400.000,00	6.666,67	0,9000	1,1000	1,0000	1,0700	1,2000	1,1300			9.542,79
<b>Fatores:</b>											<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	9.389,76
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 6.572,83 Valor Máximo 12.206,69

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 29,00	Valor m²: R\$ 9.389,76	Valor Edificação: R\$ 272.303,09
Valor de Liquidez: R\$ 210.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 272.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 272.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 272.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e dois 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\$ 272.000,00	Valor por extenso: duzentos e setenta e dois 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 29/06/2021		

"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 24/05/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Fachada da galeria e sua identificação numérica  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação**  
**Descrição** Internamente à galeria e vizinhos do avaliando  
 Data Foto 24/05/2021



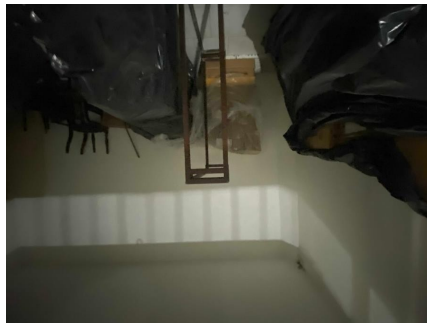
**Representação**  
**Descrição** Internamente à galeria e vizinhos do avaliando  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** Sala comercial do avaliando  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
 Data Foto 24/05/2021



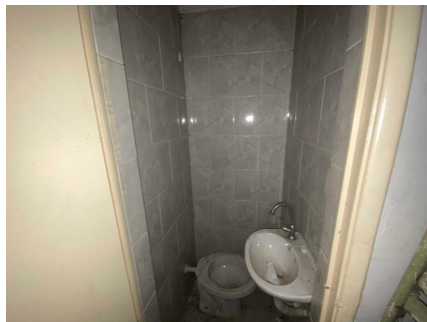
**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação** Sala de Estar / Visitas  
**Descrição**  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação** Banheiro  
**Descrição**  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação** Banheiro  
**Descrição**  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
 Data Foto 24/05/2021



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 24/05/2021

Fotos da Amostra 1



Representação

Descrição Sala comercial em galeria

Data Foto 24/05/2021

Fotos da Amostra 2



Representação

Descrição Sala comercial em galeria

Data Foto 24/05/2021

Fotos da Amostra 3



Representação

Descrição Sala comercial em galeria

Data Foto 24/05/2021

Fotos da Amostra 4



Representação

Descrição Sala comercial em galeria

Data Foto 24/05/2021

Fotos da Amostra 5

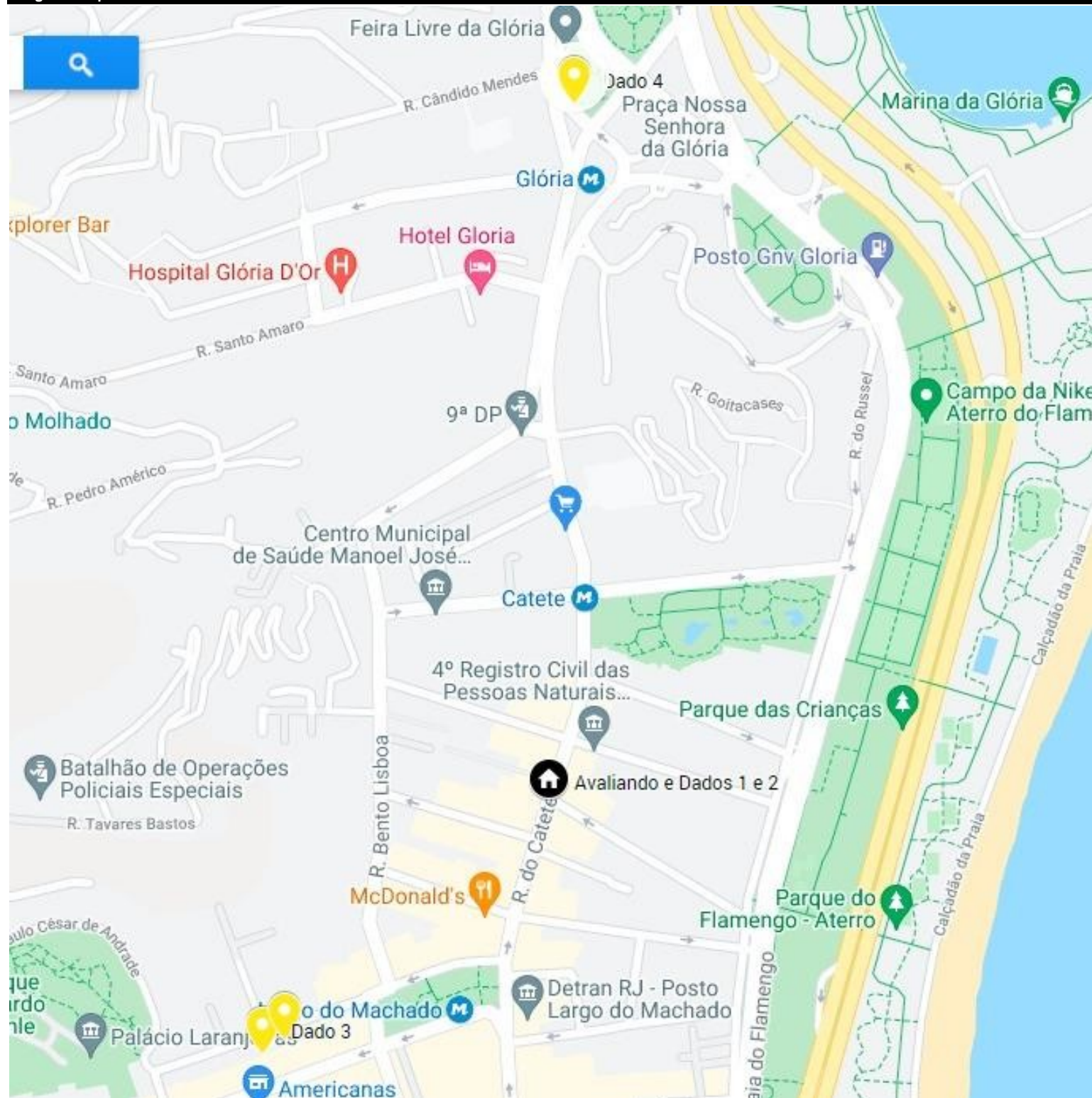


Representação

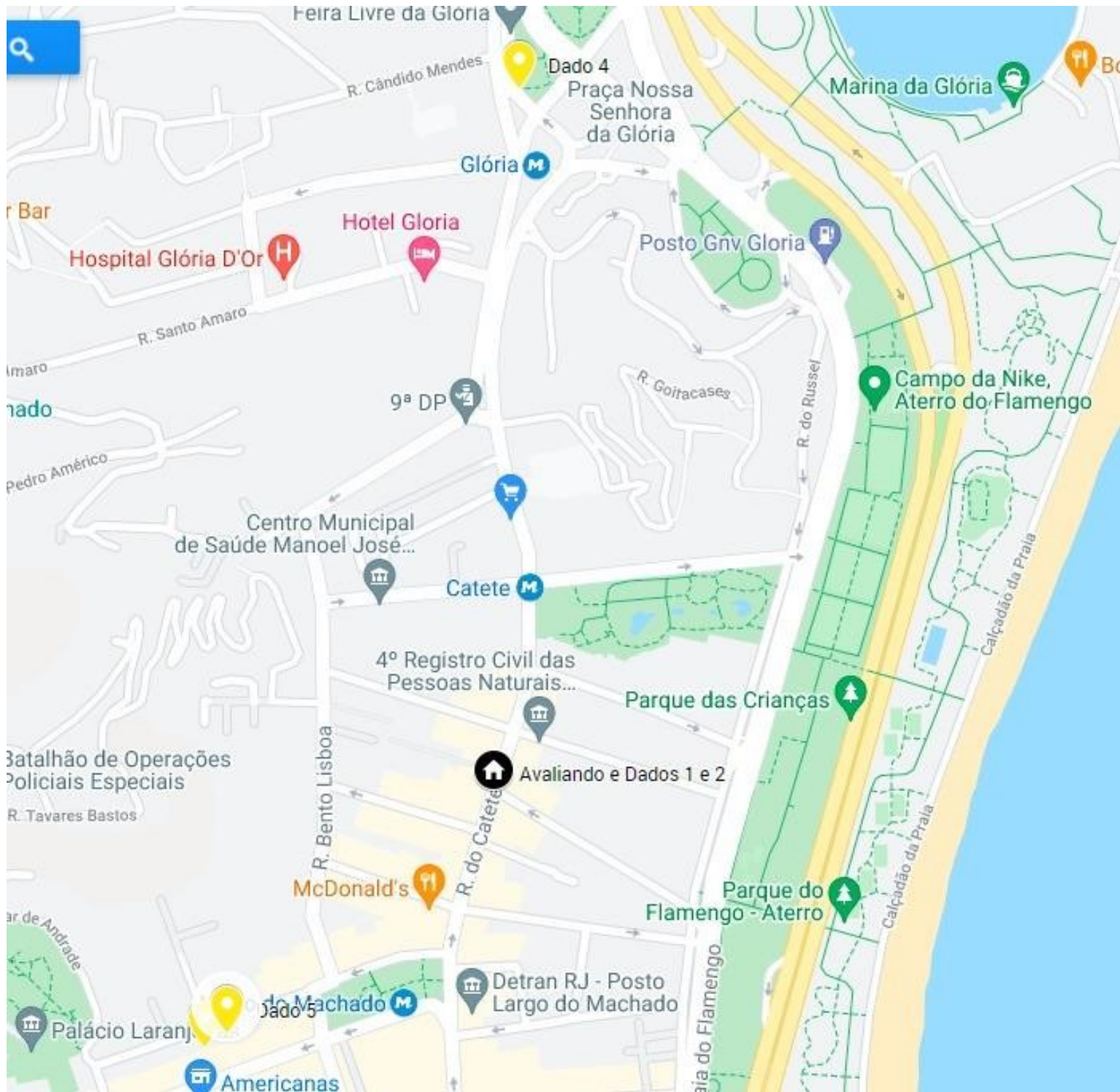
Descrição Sala comercial em galeria

Data Foto 24/05/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa